

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

i2 DEVELOPMENT

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za III kwartał 2019 roku

Wrocław, 15 listopada 2019 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. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	15
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	17
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	19
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
5.1. Profesjonalny osąd	19
5.2. Niepewność szacunków	21
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.1. Oświadczenie o zgodności	23
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	24
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	25
8. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji.....	25
9. Korekty błędów poprzednich okresów	26
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	26
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	26
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	28
12.1. Zasady konsolidacji.....	29
12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	30
13. Informacje dotyczące segmentów działalności	30
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	32
15. Nieruchomości inwestycyjne	32

16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	33
17. Wartości niematerialne.....	33
18. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	34
19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	34
20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	34
21. Udzielone pożyczki.....	34
22. Świadczenia pracownicze.....	36
22.1. Programy akcji pracowniczych.....	36
22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	36
22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	36
23. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	36
24. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	36
25. Zapasy.....	36
26. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.....	39
27. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.....	39
28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie.....	39
29. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej.....	40
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	41
31. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.....	41
32. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	43
33. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe.....	43
33.1. Kapitał podstawowy.....	43
33.2. Wartość nominalna akcji.....	43
33.3. Prawa akcjonariuszy.....	43
33.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale.....	44
33.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy).....	44
33.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	44
34. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję.....	44
35. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne.....	46

36. Koszty w układzie rodzajowym	47
37. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	47
38. Zobowiązania i należności warunkowe	47
38.1. Sprawy sądowe	48
38.2. Rozliczenia podatkowe	48
38.3. Zobowiązania inwestycyjne	48
38.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	49
39. Informacje o podmiotach powiązanych należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż	49
39.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	49
39.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	50
39.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	51
39.4. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	51
39.5. Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji	52
39.6. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji	52
39.7. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	53
39.8. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	53
39.9. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	53
39.10. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	53
39.11. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	53
39.12. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	53
40. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	54
41. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	54
42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	57
43. 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	58
44. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	59
45. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	59
46. 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	59

47. 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).....	59
II. Pozostałe informacje dodatkowe	60
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	60
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development.....	61
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development	63
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.....	64
4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2019 roku	66
4.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	72
5. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	73
6. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach.....	73
7. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe ..	73
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	73
9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2019 roku, a prognozami wyników za dany okres	74
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	74
11. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	77
III. Jednostkowa informacja finansowa	78
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	78
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.	79
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	83
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	85
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.	87

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2018- 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	37 359 421,54	17 471 150,99	75 646 394,34	14 406 715,01
Przychody netto ze sprzedaży produktów	37 359 421,54	17 471 150,99	75 646 394,34	14 406 715,01
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	31 778 241,28	14 768 938,41	67 772 684,73	15 659 751,65
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	31 778 241,28	14 768 938,41	67 772 684,73	15 659 751,65
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	5 581 180,26	2 702 212,58	7 873 709,61	-1 253 036,64
Koszty sprzedaży	738 502,48	216 991,29	892 055,87	257 859,91
Koszty ogólnego zarządu	7 022 059,32	1 834 161,26	7 336 495,93	1 832 165,98
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-2 179 381,54	651 060,03	-354 842,19	-3 343 062,53
Pozostałe przychody operacyjne	23 059 152,33	1 355 568,52	611 076,73	362 235,08
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22 432 722,74	1 171 099,64	10 691,01	7 737,99
Inne przychody operacyjne	626 429,59	184 468,88	600 385,72	354 497,09
Pozostałe koszty operacyjne	2 462 098,67	299 183,46	1 228 358,74	591 335,74
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	85 270,11	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 074,36	0,00	39 148,94	39 148,94
Inne koszty operacyjne	2 388 024,31	299 183,46	1 103 939,69	552 186,80
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	18 417 672,12	1 707 445,09	-972 124,20	-3 572 163,19
Przychody finansowe	466 853,85	256 503,08	40 270 476,82	40 000 124,43
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	386 864,02	180 746,33	197 823,48	67 269,91
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	79 989,83	75 756,75	40 072 653,34	39 932 854,52
Koszty finansowe	19 480 479,50	191 653,79	2 235 590,50	1 479 385,77
Odsetki	248 712,13	0,00	1 688 285,99	1 259 464,39
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	19 231 767,37	191 653,79	547 304,51	219 921,38
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	-595 953,53	1 772 294,38	37 062 762,12	34 948 575,47
Zysk/ (strata) brutto	-595 953,53	1 772 294,38	37 062 762,12	34 948 575,47
Podatek dochodowy	1 259 582,00	1 779 780,00	3 290 188,00	3 357 318,00
Zysk/ (strata) netto	-1 855 535,53	-7 485,62	33 772 574,12	31 591 257,47
Zysk netto przypadający na:				
- akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 855 535,53	-7 485,62	33 772 574,12	31 591 257,47
- udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-1 855 535,53	-7 485,62	33 772 574,12	31 591 257,47

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2018- 30.09.2018
Zysk (strata) netto za okres	-1 855 535,53	-7 485,62	33 772 574,12	31 591 257,47
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-5 017,46	-13 387,46	-6 293,00	7 094,46
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	-1 860 552,99	-20 873,08	33 766 281,12	31 598 351,93
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 860 552,99	-20 873,08	33 766 281,12	31 598 351,93
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		135 346 714,58	67 132 646,25
Rzeczowe aktywa trwałe		1 497 171,72	1 598 325,03
Nieruchomości inwestycyjne		26 805 015,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		45 700 615,86	0,00
Wartości niematerialne		6 012,01	14 589,48
Wartość firmy	18	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych. wycen. met. praw własności		0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	21	5 459 470,50	3 680 425,20
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		358 469,75	727 879,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	32	4 961 847,00	10 186 788,00
Aktywa obrotowe		458 337 294,17	506 966 467,57
Zapasy	25	344 289 099,35	389 595 260,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	62 027 484,47	64 895 123,23
Rozliczenia międzyokresowe		4 120 791,60	3 243 291,50
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	29	32 223 925,65	31 847 656,05
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	21	252 971,39	1 721 905,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	15 423 021,71	15 663 230,75
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		593 684 008,75	574 099 113,82

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		246 718 707,24	248 583 317,31
Kapitał podstawowy	33	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy		139 128 542,68	101 671 709,60
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe		173 994 215,97	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		-74 229 544,58	-69 742 612,85
Wynik okresu bieżącego		-1 855 535,53	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-18 971,30	-9 896,76
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		246 718 707,24	248 583 317,31
Zobowiązania długoterminowe		120 853 373,07	183 056 374,01
Oprocentowane kredyty i pożyczki	35	56 515 736,78	70 190 559,94
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35	54 029 977,93	99 046 592,83
Pozostałe zobowiązania		5 116 410,36	4 414 566,24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	5 191 248,00	9 404 655,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		226 111 928,44	142 459 422,50
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	29	79 539 350,71	60 991 069,77
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		146 572 577,73	81 468 352,73
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		30 412 695,78	32 628 378,22
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	35	54 747 492,69	25 984 889,08
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek		41 338 066,46	22 053 553,98
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		86 797,00	211 506,00
Rozliczenia międzyokresowe		1 296 201,53	568 705,45
Rezerwy	32	18 691 324,27	21 320,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		346 965 301,51	325 515 796,51
SUMA PASYWÓW		593 684 008,75	574 099 113,82

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-1 855 535,53	33 772 574,12
Podatek dochodowy, w tym:	1 259 582,00	3 290 188,00
Podatek dochodowy bieżący	429 851,00	2 863 955,00
Podatek dochodowy odroczone	829 731,00	426 233,00
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	-595 953,53	37 062 762,12
Korekty:	20 953 514,83	-77 056 053,31
Amortyzacja	313 176,35	358 126,65
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-422,41	-19 131,54
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-138 151,89	1 139 958,11
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów	2 387,40	-976 083,20
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	2 941 713,12	-16 025 811,04
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 959 775,65	14 579 695,95
Zmiana stanu rezerw	14 456 597,27	461 775,96
Zmiana stanu zapasów	47 872 811,77	-67 054 295,90
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 444 347,03	-1 857 180,22
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-376 269,60	-656 779,16
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-383 345,00	-165 407,00
Inne korekty	-72 139 104,86	-6 926 192,03
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 357 561,30	-39 993 291,19
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	1 545 342,90	1 087 166,64
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	1 403 081,78	1 036 924,64
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	142 261,12	50 242,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 535 677,35	-7 051 800,00
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	-1 535 677,35	-7 051 800,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 665,55	-5 964 633,36

[w złotych]	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	55 490 858,99	143 193 814,81
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	55 490 858,99	74 143 114,81
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	69 050 700,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-76 098 294,88	-62 919 160,04
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-49 277 431,62	-43 583 179,48
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-16 137 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-10 368 217,85	-8 089 078,24
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-10 864 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-315 645,41	-382 902,32
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 607 435,89	80 274 654,77
Przepływy pieniężne razem	-240 209,04	34 316 730,22
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-240 209,04	34 316 730,22
Środki pieniężne na początek okresu	15 663 230,75	1 369 551,03
Środki pieniężne na koniec okresu	15 423 021,71	35 686 281,25

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 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	-1 855 535,53	0,00	-1 855 535,53	0,00	-1 855 535,53
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9 074,54	-9 074,54	0,00	-9 074,54
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	-1 855 535,53	-9 074,54	-1 864 610,07	0,00	-1 864 610,07
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	43 396 546,18	0,00	0,00	-33 440 049,05	0,00	9 956 497,13	0,00	9 956 497,13
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 - pokrycie strat	0,00	0,00	-5 939 713,10	0,00	-4 016 784,03	0,00	0,00	-9 956 497,13	0,00	-9 956 497,13
Na dzień 30 września 2019 roku	9 700 000,00	0,00	139 128 542,68	0,00	173 994 215,97	-76 085 080,11	-18 971,30	246 718 707,24	0,00	246 718 707,24

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
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 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 612,08	-12 612,08	0,00	-12 612,08
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	28 953 117,32	-12 612,08	28 940 505,24	0,00	28 940 505,24
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	33 049 704,61	0,00	0,00	-43 913 704,61	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie niewykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego 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
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 umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - pokrycie strat	0,00	0,00	-12 370 547,79	0,00	0,00	12 370 547,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2).

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 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. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 30 września 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2019 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
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse 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. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Śrutowa 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. Piękna 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 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	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. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wrocławia Project FIZ AN	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. 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 2019 roku do 30 września 2019 roku

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s. l. na Marysia Development s. l.

W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

W dniu 1 września 2019 roku Pan Jacek Kobus zrezygnował z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki KPB Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Concept sp. z o.o. postanowiło o jej rozwiązaniu i postawiło ją w stan likwidacji.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. bez przeprowadzenia likwidacji.

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej.

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.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- podjęcia uchwały o podziale zysku,
- udzielenia absolutorium członkom organów władz Spółki,
- podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej,
- rozwiązania i likwidacji Spółki,
- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,
- rozstrzygania o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,
- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,
- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład **Zarządu** na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

W dniu 16 maja 2019 roku Pan Dariusz Iłski oraz Pani Kamila Kowalska złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 17 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §16 ust. 9 Statutu Spółki oraz § 3 ust. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej postanowiła w drodze kooptacji powołać Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Michała Gabrysiaka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 12 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wybór Pana Michała Gabrysiaka i Pana Andrzeja Kowalskiego na członków Rady Nadzorczej Spółki.

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała **Komitet Audytu** w składzie:

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

Dotychczas zadania Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza Spółki.

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

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

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

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.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 listopada 2019 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. 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 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. Od 1 stycznia 2018 roku 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.

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.

5.2. Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 września 2019 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

Wycena rezerw

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

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. 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 2018.

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. Od 1 stycznia 2018 roku 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.

6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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.

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został sporządzony 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 2018 roku.

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

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

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 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.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

Dane finansowe Grupy przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2019 roku – 4,3736 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 PLN/EUR, 30 września 2018 – 4,2714 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 na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych, 1 stycznia 2019 – 30 września 2019 roku – 4,3086 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 - 4,2669 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 30 września 2018 – 4,2535 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

Dane finansowe jednostki zagranicznej przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2019 roku – 4,3736 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 PLN/EUR, 30 września 2018 – 4,2714 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów średnio ważonych ustalonych przez Narodowy Bank Polski za dany okres sprawozdawczy 1 stycznia 2019 – 30 września 2019 roku – 4,2933 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 - 4,2623 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 30 września 2018 – 4,3056 PLN/EUR.

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

7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

8. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 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 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki, co do zasady ujmowane są, jako korekta wartości prawa do użytkowania. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Zgodnie z analizą, wprowadzenie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

- Nowa KIMSF 23 „Niepewność, co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów dotyczących podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy.

Kluczową kwestią jest ocena, czy zastosowana interpretacja podatkowa zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Jednostka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją, jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. Uznano, że interpretacja nie ma znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu). Zmiany wyjaśniają, w jaki sposób jednostki ujmują koszty w przypadku wystąpienia zmiany w programie określonych świadczeń. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wyjaśniają, że jednostki ujmują inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności, zgodnie z MSSF 9 Instrumenty finansowe. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy, jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku skorygowano prezentację ujawnień dotyczących transakcji z podmiotami powiązanymi. W nocie 14.5 *Przychody Finansowe* zamieszczonej w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2018 rok omyłkowo pominięto zapis, że spółka M.A. Fundusze Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym niepodlegającym konsolidacji. W niniejszym sprawozdaniu informację uzupełniono.

W niniejszym sprawozdaniu zmieniono sposób prezentacji ujawnień dotyczących transakcji spółek Grupy z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji. Nota 39 niniejszego sprawozdania zawiera informacje w podziale na podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji. Nota 41 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2018 rok prezentowała transakcje w podziale na spółki Grupy i2 Development.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 23 kwietnia 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. powzięła informację, iż decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1244/2019 z dnia 26 marca 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca zmiany w zakresie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym zgodnie z wnioskiem i opisem projektu budowlanego (tj. budowa zespołu apartamentowo-biurowego z usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną), jako istotne odstępianie od zatwierzonego projektu budowlanego – budowy budynku biurowego przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu stała się ostateczna na skutek niewniesienia odwołania w ustawowym terminie. Projekt zakłada realizację 11-kondygnacyjnego budynku, z 1-poziomowym parkingiem podziemnym, w którym znajdować się będzie 196 lokali, w tym 9 lokali usługowych o metrażu od 131 mkw do 164 mkw, 82 lokale mieszkalnie o powierzchni od 32 mkw do 100 mkw oraz 105 lokali biurowych o metrażu od 40 mkw do 84 mkw. W garażu podziemnym przewidziane jest łącznie 205 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 8 miejsc postojowych i 14 boksów na jednoślady. W garażu znajdować się będzie również powierzchnia magazynowa o powierzchni 373 mkw.
- W dniu 6 maja 2019 roku pomiędzy Trigon Dom Maklerski S.A. z/s w Krakowie („Animator”) a Emitentem została podpisana umowa o pełnienie funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Umowa”). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa wchodzi w życie z dniem 8 maja 2019 roku, pod warunkiem, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie wyrazi sprzeciwu, co do wykonywania funkcji Animatora Emitenta na podstawie Umowy. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.
- Z dniem 31 maja 2019 roku Spółka przystąpiła do Programu Wspierania Płynności. Z chwilą przystąpienia spółki do Programu Wspierania Płynności akcje spółki przestają być kwalifikowane do Strefy Niższej Płynności. Na podstawie Komunikatu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 maja 2019 roku zmiana systemu notowań wynikająca z zaprzestania kwalifikacji akcji spółki do Strefy Niższej Płynności nastąpiła począwszy od sesji giełdowej w dniu 5 czerwca 2019 roku.
- W nawiązaniu do informacji przekazanej raportem bieżącym nr 59/2018 z dnia 11 grudnia 2018 roku uzupełnionej raportem bieżącym nr 3/2019 z dnia 16 stycznia 2019 roku, dotyczącej zawarcia w dniu 11 grudnia 2018 roku przez i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) oraz jej spółkę zależną i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu („i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.”) oraz YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) umowy inwestycyjnej dotyczącej ich wspólnej inwestycji w spółkę celową („Spółka Celowa”) i jej podmioty zależne („Umowa Inwestycyjna”), Zarząd Spółki informuje, że Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oraz Inwestor zawarli w dniu 18 czerwca 2019 roku porozumienie rozwiązujące Umowę Inwestycyjną („Porozumienie”).

Na mocy Porozumienia jego strony m.in. zrzekły się wszelkich wzajemnych roszczeń mogących wynikać z niezrealizowania Umowy Inwestycyjnej. Pozostałe warunki Porozumienia nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

- W nawiązaniu do informacji przekazanych m.in. raportami bieżącymi nr 20/2018 z dnia 13 marca 2018 roku oraz nr 22/2019 z dnia 19 czerwca 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) informuje, że w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zakończeniu przez Spółkę przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki.

Ponadto w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie aktualizacji strategii rozwoju („Strategia”) Grupy Kapitałowej Emitenta („Grupa”), zaprezentowanej w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym w dniu 30 marca 2016 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego („Prospekt”).

Zaktualizowana Strategia przewiduje kontynuację działalności podstawowej Grupy, jaką jest działalność deweloperska na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych (usługowych i biurowych). Działalność deweloperska Grupy będzie dalej koncentrować się na realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Obok realizacji projektów z górnego segmentu rynku, na których Grupa koncentrowała się do tej pory, Grupa zamierza istotnie zwiększać skalę działalności poprzez realizację projektów z tzw. średniego segmentu rynku, adresowanych do szerszego grona klientów. Celem Grupy jest zwiększenie skali działalności deweloperskiej w stopniu pozwalającym na realizację sprzedaży lokali na poziomie 1.000 sztuk rocznie. Strategia rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym dopuszcza dywersyfikację geograficzną działalności poprzez wejście Grupy na rynki innych dużych miast Polski.

Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży. Docelowa wartość aktywów netto segmentu (NAV) ma kształtować się na poziomie odpowiadającym połowie wartości kapitałów własnych Grupy.

Strategia Grupy przewiduje kontynuację i rozwój działalności usługowej Grupy w obszarze rynku nieruchomości (działalności budowlanej i projektowej), skoncentrowanej głównie na wykonawstwie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Strategia Grupy zakłada samodzielny dalszy rozwój Grupy w segmencie deweloperskim i budowlanym, nie przewidując aktywnego poszukiwania partnerów (współinwestorów) do realizacji projektów deweloperskich grupy, równocześnie nie wykluczając nawiązania takiej współpracy w przypadku, gdy interes Akcjonariuszy Spółki będzie to uzasadniał. W segmencie wynajmu Grupy strategia dopuszcza, w średnim i długim terminie, stworzenie w oparciu o portfolio nieruchomości komercyjnych grupy, dedykowanych spółek wynajmu nieruchomości, czerpiących dochody z wynajmu i regularnie wypłacających dywidendę akcjonariuszom, akcje lub udziały, w których oferowane będą inwestorom zewnętrznym.

12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

12.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne

możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia.

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

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30 września 2019 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- 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:

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

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych produktów	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 540 902,94	1 658 947,29	112 652,78	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	1 108 451,80	0,00	0,00	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	7 770 864,66	2 509 461,12	0,00	10 280 325,78
Pozostałe przychody operacyjne	909 399,06	1 499 681,65	29 639,77	2 438 720,48
Pozostałe koszty operacyjne	312 859,49	1 611 870,10	1 078 563,40	3 003 292,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 741 873,95	-962 702,28	-936 270,85	-7 640 847,08
Przychody finansowe	40 093 742,65	0,00	337 638,65	40 431 381,30
Koszty finansowe	2 608 543,22	96 749,68	0,00	2 705 292,90
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 743 325,48	-1 059 451,96	-598 632,20	30 085 241,32
Podatek dochodowy	1 530 991,00	-428 420,00	29 553,00	1 132 124,00
Zysk (strata) netto z działalności	30 212 334,48	-631 031,96	-628 185,20	28 953 117,32

Segmety operacyjne za okres 01.01.2018 - 30.09.2018	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	61 323 035,19	13 437 419,58	885 939,57	75 646 394,34
Przychody ze sprzedaży produktów	61 323 035,19	13 437 419,58	885 939,57	75 646 394,34
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	53 653 785,15	13 615 918,22	502 981,36	67 772 684,73
Koszt sprzedanych produktów	53 653 785,15	13 615 918,22	502 981,36	67 772 684,73
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 669 250,04	-178 498,64	382 958,21	7 873 709,61
Koszty sprzedaży	892 055,87	0,00	0,00	892 055,87
Koszty ogólnego zarządu	5 479 855,96	1 856 639,97	0,00	7 336 495,93
Pozostałe przychody operacyjne	203 103,01	378 988,83	28 984,89	611 076,73
Pozostałe koszty operacyjne	217 741,14	44 279,08	966 338,52	1 228 358,74
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 282 700,08	-1 700 428,86	-554 395,42	-972 124,20
Przychody finansowe	40 072 347,64	0,00	198 129,18	40 270 476,82
Koszty finansowe	0,00	83 997,18	2 151 593,32	2 235 590,50
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 355 047,72	-1 784 426,04	-2 507 859,56	37 062 762,12
Podatek dochodowy	3 577 084,00	-323 187,00	36 291,00	3 290 188,00
Zysk (strata) netto z działalności	37 777 963,72	-1 461 239,04	-2 544 150,56	33 772 574,12

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie wypłaciła dywidendy. Spółka za 2018 rok osiągnęła stratę w wysokości 4.016.784,03 złotych. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 czerwca 2019 strata została pokryta z kapitału rezerwowego.

15. Nieruchomości inwestycyjne

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

- i2 Development Sp. z o.o. – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. – lokale usługowe o wartości godziwej 18.217.784,00 złotych,
- i2 Development S.A. – lokale usługowe o wartości godziwej 8.220.705,00 złotych.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development SA oraz i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa 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. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 15.953.048,81 złotych, ich wartość godziwa wynosi łącznie 26.438.489,00 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do jednej spółki celowej, której przedmiotem działalności będzie wynajem posiadanych lokali usługowych.

16. 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. komandytowa. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 33.753.333,32 złotych. Ich wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 45.700.615,86 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 jednej spółki celowej, której przedmiotem działalności będzie wynajem posiadanych lokali usługowych.

17. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 30 września 2019 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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 z działalności deweloperskiej, dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2019 - 2023. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2019 – 2023. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2019 - 2023 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 8,1%.

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.

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

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 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 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2019 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 30 września 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku.

21. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanych wynosi 5.712.441,89 złotych. Kwota 5.459.470,50 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 252.971,39 złotych przypada do spłaty w 2019 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 30 września 2019 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2018 [w złotych]		
		Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	152 375,76	203 669,04	356 044,80
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	0,00	0,00	0,00	581 553,91	0,00	581 553,91
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz *	147 663,86	493 737,43	641 401,29	310 357,49	0,00	310 357,49
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	52 921,33	0,00	52 921,33
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	3 589 033,42	3 589 033,42	0,00	3 476 756,16	3 476 756,16
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.*	0,00	947 210,96	947 210,96	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Pracownicy spółek z Grupy	52 386,30	0,00	52 386,30	2 867,33	0,00	2 867,33
i2 Development S.A.	Osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	0,00	429 488,69	429 488,69	0,00	0,00	0,00
Razem		252 971,39	5 459 470,50	5 712 441,89	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

22. Świadczenia pracownicze

22.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku.

22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku i2 Development S.A. zawarła umowę leasingu finansowego, której przedmiotem jest sprzęt budowlany. Wartość przedmiotu leasingu to 151.347,00 złotych.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej sprzętu budowlanego, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

25. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	322 131 763,57	351 466 188,14
Produkty gotowe	20 063 947,78	15 804 207,76
Towary	2 093 388,00	22 324 864,18
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	344 289 099,35	389 595 260,08

Na dzień 30 września 2019 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 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 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2 i WR1K/00375312/9.

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

Kredyt na dzień publikacji sprawozdania jeszcze nieuruchomiony, termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A.

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 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 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.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy, której i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 złotych oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 złotych 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 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku. W dniu 18 września 2019 roku podpisano aneksy do powyższych umów kredytowych, na mocy, których zwiększono kwotę kredytu budowlanego do 27.374.602,00 złotych oraz kredytu VAT do 1.300.000,00 złotych.

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 złotych na nieruchomości;
- oświadczenie Spółki i2 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 złotych

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- W dniu 21 grudnia 2018 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 6.876.904,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Nowa Kaszubska”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Kaszubskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00344957/6 i WR1K/00341573/9.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 czerwca 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 10.840.356,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 01 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5. Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia obligacji Grupy:

- W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 złotych na:

a) prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego,

b) nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej.

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.

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

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

Zmiany odpisów aktualizujących zapasy przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	71 686,96	1 467 800,40
Zwiększenie	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	71 686,96	1 396 113,44
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 września/31 grudnia	0,00	71 686,96

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

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

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	23 773 100,28	28 582 568,05
- w tym należności od jednostek powiązanych	19 404 755,14	23 627 564,82
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 078 371,12	1 653 409,24
Pozostałe należności od osób trzecich	437 558,42	551 198,98
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	34 738 454,65	34 107 946,96
Należności ogółem (netto)	62 027 484,47	64 895 123,23
Opis aktualizujący należności	1 139 219,48	1 065 145,12
Należności brutto	63 166 703,95	65 960 268,35

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 065 145,12	389 725,04
Zwiększenie	74 074,36	695 846,46
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	20 426,38
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 września/31 grudnia	1 139 219,48	1 065 145,12

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

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

	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa	32 223 925,65	31 847 656,05
Środki na rachunkach deweloperskich	32 223 925,65	31 847 656,05
Zobowiązania	79 539 350,71	60 991 069,77
Otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	79 539 350,71	60 991 069,77

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

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 30 września 2019 roku umów deweloperskich, przedwstępnych i rezerwacyjnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	Stan na 30.09.2019 [w tys. złotych]	Stan na 31.12.2018 [w tys. złotych]
W roku 2019	18 490,55	38 580,73
W latach 2020-2021	210 069,65	168 030,07

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	15 423 021,71	15 663 230,75
- w tym na rachunkach VAT (split payment)	17 871,40	17 388,00
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	15 423 021,71	15 663 230,75
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym*	0,00	172 619,94

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Stan na 30 września 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	18 674 254,27	18 674 254,27
Wykorzystanie	0,00	4 250,00	4 250,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2019 roku	0,00	18 691 324,27	18 691 324,27
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2019 roku	0,00	18 691 324,27	18 691 324,27
Długoterminowe na dzień 30 września 2019 roku	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 2018 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	21 320,00	21 320,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	677 845,04	677 845,04
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązanym niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. utworzono rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych.

Rezerwa uwzględniła oszacowanie przychodu na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniła przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, na które składają się między innymi:

- koszty realizacji inwestycji przez generalnego wykonawcę,
- koszty finansowania,
- koszty zmian lokatorskich,
- koszty mediów budowlanych,
- koszty sprzedaży i marketingu,
- koszty ogólnego zarządu.

Uwzględniono również potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu opóźnień na inwestycji. Wydłużenie się procesu uzyskania pozwolenia na użytkowanie było związane głównie z procedurami administracyjnymi, a przede wszystkim z wypracowaniem i wdrożeniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych.

Spółka zaprojektowała, uzgodniła z instytucjami odbiorowymi i wdrożyła rozwiązania techniczne, które pozwoliły spełnić stawiane wymogi w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych. Spółka uzgodniła z organami administracyjnymi optymalne rozwiązanie, które nie generuje tak znacznych nakładów, jak zakładano i kalkulowano na moment sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Łączna kwota szacunków kosztów to 54,1 mln zł.

W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

Mając na uwadze powyższe i uwzględniając straty z okresów poprzednich, które będą pokrywane z wygenerowanego wyniku Spółki, szacuje się możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę.

Zarząd Spółki dokonał oceny finansowej w zakresie wypłacalności Spółki M.A. Fundusze sp. z o.o. (podmiotu powiązanego niepodlegającego konsolidacji). Nie stwierdzono ryzyk uregulowania należności w pozostałej wysokości 33.073.807,97 złotych.

W okresie sprawozdawczym utworzono również rezerwę na składki ZUS do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych. Utworzono także rezerwę na koszty związane z przekazaniem lokali nabywcom w wysokości 23.750,00 złotych, którą w trzecim kwartale 2019 roku częściowo wykorzystano w wysokości 4.250,00 złotych.

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 961 847,00	10 186 788,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	2 040 654,00	6 037 816,00
Straty podatkowe	2 704 245,00	3 946 809,00
Niezapłacone faktury	941,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	4 317,00	3 606,00
Odpis na należności	211 690,00	197 616,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 191 248,00	9 404 655,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	1 964 181,00	5 838 433,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	73 972,00	51 474,00
Wycena projektów deweloperskich	2 709 916,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	237 708,00	171 171,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	205 471,00	633 661,00

33. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

33.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
- Galtoco Investments Ltd.	42,85%	42,65%
- Acico Investments Ltd.	42,30%	42,18%
- pozostali akcjonariusze	14,85%	15,17%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

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.

33.2. Wartość nominalna akcji

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

33.3. 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.

33.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 września 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 grudnia 2018 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%

33.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

33.6. 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.

34. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję

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

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

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

[w złotych]	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2018- 30.09.2018
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 384 822,35	-1 164 183,52	-6 777 912,49	-4 385 410,61
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	2 384 822,35	-1 164 183,52	-6 777 912,49	-4 385 410,61
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	2 384 822,35	-1 164 183,52	-6 777 912,49	-4 385 410,61
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>0,25</i>	<i>-0,12</i>	<i>-0,70</i>	<i>-0,45</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>0,25</i>	<i>-0,12</i>	<i>-0,70</i>	<i>-0,45</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia				
Opcje na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00

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

35. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2019 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2018 [w złotych]		
		Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	23 657 054,78	10 604 801,14	34 261 855,92	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	8 503 020,10	0,00	8 503 020,10	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	172 619,94	0,00	172 619,94
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	64,39
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	30 648 787,04	30 648 787,04	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.*	0,00	0,00	0,00	274 556,68	0,00	274 556,68
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited *	0,00	0,00	0,00	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited *	0,00	0,00	0,00	11 840,40	0,00	11 840,40
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	5 994 729,17	0,00	5 994 729,17	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	3 183 262,41	0,00	3 183 262,41			
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 168 217,29	13 168 217,29	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited *	0,00	1 750 792,84	1 750 792,84	11 059,28	0,00	11 059,28
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.*	0,00	308 149,67	308 149,67	0,00	0,00	0,00
Marysia Development s.l.	Kowalski Andrzej *	0,00	34 988,80	34 988,80	21 500,00	0,00	21 500,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84
i2 Development S.A.	obligacje seria C	30 578 924,58	0,00	30 578 924,58	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50
i2 Development S.A.	obligacje seria D	8 969 290,61	0,00	8 969 290,61	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45
i2 Development S.A.	obligacje seria E	15 139 265,33	0,00	15 139 265,33	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46
i2 Development S.A.	obligacje seria F	3 612,17	15 041 365,80	15 044 977,97	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95
i2 Development S.A.	obligacje seria G	27 000,00	8 990 660,46	9 017 660,46	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84
i2 Development S.A.	obligacje seria H	29 400,00	29 997 951,67	30 027 351,67	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87
Razem		96 085 559,15	110 545 714,71	206 631 273,86	48 038 443,06	169 237 152,77	217 275 595,83

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

36. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2018- 30.09.2018
Amortyzacja	313 176,35	96 712,44	358 126,65	100 864,66
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	47 994 537,45	34 163 714,49	25 707 253,93	11 029 476,24
Usługi obce	57 717 691,67	27 023 942,76	57 710 049,75	20 253 390,72
Podatki i opłaty	1 258 120,42	333 797,45	810 289,93	177 575,98
Koszty świadczeń pracowniczych	3 335 362,08	529 638,42	3 254 717,36	1 123 000,26
Pozostałe koszty rodzajowe	579 388,23	179 397,42	635 626,93	247 737,94
Koszty według rodzajów ogółem	111 198 276,20	62 327 202,98	88 476 064,55	32 932 045,80

37. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

W pozycji „inne korekty” ujęto wartość godziwą nieruchomości zreklasyfikowaną z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Szczegółowe informacje dotyczące reklasyfikacji zawierają noty 15 i 16.

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

Zapasy

Bilansowa zmiana stanu	45.306.160,73
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz wykorzystane odpisy	2.494.964,08
Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przeplywów pieniężnych	47.872.811,77

Rezerwy

Bilansowa zmiana stanu	14.251.126,27
Korekta konsolidacyjna rezerwa na podatek odroczoney	205.471,00
Zmiana stany rezerw ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14.456.597,27

38. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 30 września 2018 roku Grupa nie posiadała istotnych należności warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w notcie numer 43.

38.1. 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.

38.2. 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.

W okresie sprawozdawczym spółka i2 Development S.A. po przeprowadzonej kontroli ZUS utworzyła rezerwę na składki ZUS do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych.

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

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

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

W dniu 7 października 2019 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego wydał postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy za ewentualne zobowiązanie podatkowe.

38.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w nocie numer 43.

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

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi na dzień 30 września 2019 roku, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 30 września 2018 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej nocie.

39.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.09.2018
Black Bridge sp. z o.o.	5 540,00	7 220,00	5 540,00
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	10 579 660,60	6 357 186,66	4 305 359,80
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	16 400,00	7 732 300,00	12 200,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	12 200,00	341 587,14	282 558,33
M.A. Fundusze sp. z o.o.	6 500,00	40 010 800,00	9 300,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	1 821 432,20	8 899 087,93	7 781 555,12
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	25 351,00	24 792,32	14 356,82
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	5 000,00	6 500,00	5 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	986 492,34	1 359 142,69	1 342 342,69
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	70 909,68	1 033 047,30	1 000 374,83
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	2 000,00	0,00	709,22
Stonewall sp. z o.o.	4 500,00	2 609,22	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	500,00	6 000,00	4 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	500,00	6 000,00	4 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	500,00	6 000,00	4 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	4 500,00	2 000,00	500,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	5 240,00	7 220,00	5 540,00
Wre Projekt sp. z o.o.	10 800,00	17 800,00	13 600,00
Makima Polska S.A.	2 700,00	1 200,00	300,00
LMI sp. z o.o.	1 500,00	1 200,00	300,00
Wre Development sp. z o.o.	1 500,00	0,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	22 000,00	0,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	1 500,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. P1 SKA	0,00	1 800,00	1 800,00
Razem	13 587 225,82	65 823 493,26	14 794 836,81

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	888,80	688,80	726,80
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	19 651 004,92	21 299 150,50	28 758 534,17
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	2 091,00	1 422 741,00	34 198,25
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	2 562,15	1 599,00	334 066,45
M.A. Fundusze sp. z o.o. *	33 074 791,97	33 074 422,97	33 074 460,97
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	602 302,55	980 075,60	855 971,19
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	1 426,80	9 612,80	4 458,58
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	615,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	767 842,81	934 806,55	934 550,66
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	1 845,00	1 845,00	125 363,05
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	615,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. sp.k.	0,00	0,00	24,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	1 144,80	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	615,00	1 845,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	615,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	1 230,00	785,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	2 816,30	1 073,46	1 858,60
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.,	0,00	0,00	190,00
Wre Projekt sp. z o.o.	1 230,00	1 722,00	1 762,00
Makima Polska S.A.	1 156,00	1 463,30	2 188,96
LMI sp. z o.o.	1 845,00	1 476,00	1 547,72
Wre Development sp. z o.o.	615,00	0,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	27 060,00	0,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	1 271,49	0,00	0,00
Razem	54 143 209,79	57 735 511,78	64 134 376,40

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

39.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2018-30.09.2018
Black Bridge sp. z o.o.	200 258,27	568 671,07	475 552,87
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	3 500,00	3 250,00	2 250,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	91 969,35	816 596,06	763 558,30
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	485 457,50	928 889,40	695 612,30
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowie II sp.k.	1 200,00	2 400,00	1 800,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	11 992,58	40 679,54	32 459,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k.	600,00	1 200,00	900,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	21 495,84	797 206,38	785 448,57
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	450,00	1 800,00	1 350,00
Razem	816 923,54	3 160 692,45	2 758 931,84

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	0,00	3 703,48	45 455,27
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 000 811,00	73 030,56	66 899,96
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	12 802,90	50 918,12	12 862,29
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	5 703,51	5 703,51	5 703,51
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	1 200,08	1 938,04	932 004,12
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	22 930,02	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	274 556,68	279,86
Galtoco Investments Limited	0,00	1 677 204,25	0,00
Acico Investments Limited	0,00	11 840,40	11 840,40
Kowalski Andrzej	0,00	21 500,00	0,00
Razem	1 020 517,49	2 143 325,06	1 075 045,41

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

Strony transakcji	01.01.2019 - 30.09.2019		Stan na 30 września 2019 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	112 860 720,11	112 860 720,11	32 307 988,21	32 307 988,21
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	365 850,27	0,00	0,00	641 401,29
Razem	113 226 570,38	112 860 720,11	32 307 988,21	32 949 389,50

Strony transakcji	01.01.2018 - 31.12.2018		Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	797 733,44	0,00	0,00	310 357,49
Razem	116 311 083,87	115 513 350,43	14 204 465,27	14 514 822,76

Strony transakcji	01.01.2018 - 30.09.2018		Stan na 30 września 2018 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	95 631 041,81	95 631 041,81	15 483 688,13	15 483 688,13
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	365 850,27	0,00	0,00	422 871,34
Razem	95 996 892,08	95 631 041,81	15 483 688,13	15 906 559,47

39.6. Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji

Stan na 30 września 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego *	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2019 roku	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2019 roku	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Długoterminowe na dzień 30 września 2019 roku	0,00	0,00	0,00

*opis naliczenia rezerwy zawiera nota 31

Stan na 31 grudnia 2018 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	0,00	0,00
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 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00

39.7. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

39.8. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 września 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

39.9. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

39.10. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi):

- w dniu 16 lipca 2019 roku pożyczka w wysokości 119.000,00 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 16 lipca 2021 roku.
- w dniu 18 września 2019 roku pożyczka w wysokości 371.777,35 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 18 września 2024 roku.

W poprzednim okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w 2019 roku, jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi). Należność główna jednej z pożyczek została już spłacona w całości w maju i listopadzie 2018 roku. Druga została częściowo spłacona w lutym 2019 roku.

39.11. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Wiceprezes Zarządu Pani Gabriela Woś-Tarkowska stała się właścicielem lokalu mieszkalnego na jednej z inwestycji realizowanej przez spółkę z Grupy. Wartość sprzedaży wyniosła 396.000,00 złotych.

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

39.12. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
Zarząd jednostki dominującej	131 479,80	162 512,06
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	753 886,81	660 161,84
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	885 366,61	822 673,90

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]	01.01.2019-30.09.2019	01.01.2018-30.09.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	564 244,34	411 187,08
Razem	564 244,34	411 187,08

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

40. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie skupu obligacji własnych serii B celem umorzenia.

W dniu 5 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 103 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 103.000,00 złotych.

W dniu 6 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 60 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 60.000,00 złotych.

W dniu 7 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 10 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 88 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 88.000,00 złotych.

W dniu 12 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 1.002 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 1.002.000,00 złotych.

W dniu 13 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 17 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.681 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.681.000,00 złotych.

W dniu 18 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 16 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 16.000,00 złotych.

W dniu 19 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.116 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.116.000,00 złotych.

W dniu 21 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 109 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 109.000,00 złotych.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 26 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 248 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 248.000,00 złotych.

Łącznie, w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, Spółka nabyła 6.454 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda.

W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 złotych wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 13 stycznia 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048”, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 134.001,28 złotych. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 złotych. Tym samym Obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji na okaziciela serii D niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje]. 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 10.000.000,00 złotych, w terminie do 13 września 2019 roku. Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 14 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 40 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1 000 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 40.000,00 złotych, Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 19 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 24 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 24.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 67 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 67.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 21 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 164 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 164.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 23 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 13 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 13.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 26 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 29 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 29.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 28 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 1 sztukę obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 1.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 246 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 246.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte poza obrotem zorganizowanym. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 30 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 86 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 86.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 3 września 2019 roku, Spółka nabyła 20 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 20.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 6 września 2019 roku, Spółka nabyła 30 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 30.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 9 września 2019 roku, Spółka nabyła 7 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 7.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 12 września 2019 roku, Spółka nabyła 410 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 410.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst oraz poza obrotem zorganizowanym. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

Łącznie, w okresie od 01 stycznia do 30 września 2019 roku, Spółka nabyła 1.137 sztuk obligacji własnych serii D w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii D wyniosła 1.137.000,00 złotych. Na dzień 30 września 2019 roku pozostało do wykupu 8.863 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii D wynosiła 8.863.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii D przypadał na 7 października 2019 roku.

W poniższej tabeli zaprezentowano stan obligacji na 30 września 2019 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	8.863.000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15.000.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	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
RAZEM		107.913.700,00	PLN	

42. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2019 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

- W dniu 1 października 2019 roku Spółka otrzymała od Zarządu BondSpot S.A. uchwałę Zarządu BondSpot S.A. numer 227/19 z dnia 30 września 2019 roku, w której Zarząd BondSpot S.A. postanowił wyznaczyć dzień 2 października 2019 roku, jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 9.000 (słownie: dziewięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00089”, symbol „I2D0321”.
- W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie Spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. bez przeprowadzenia likwidacji.
- W dniu 8 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 7 października 2019 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.863 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1 000 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.863.000 złotych wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje], zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień tj. 7 października 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 138.971,84 złotych. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 złotych. Tym samym Obligacje serii D zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.
- W dniu 28 października 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kaszubskiej 10 we Wrocławiu. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 29 października 2019 roku.

- W dniu 31 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. w nawiązaniu do raportów bieżących numer 27/2018 z dnia 16 maja 2018 roku oraz numer 61/2018 z dnia 12 grudnia 2018 roku dotyczących zawarcia przedwstępnych umów nabycia nieruchomości położonych we Wrocławiu, obręb Grabiszyn, poinformował, iż strony przedmiotowych transakcji zgodnie zdecydowały o zmianie terminów zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży. Nowe terminy zawarcia umów sprzedaży to 28 luty 2020 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 27/2018 oraz 31 grudnia 2019 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 61/2018. Stosowne aneksy w formie aktów notarialnych zostały zawarte przez strony.

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

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 września 2019 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- 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 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 114.000.000,00 złotych.

- 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 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 złotych.

- 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 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 złotych.

Poręczenie 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 wyniosła 2.000.000,00 złotych. Wartość kredytu na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 0,00 złotych.

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

W dniu 5 stycznia 2017 roku zostały wyemitowane obligacje serii C na kwotę 30.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupy przypadającym na 05 stycznia 2020 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 31 stycznia 2022 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
- podporządkowanie pożyczek.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

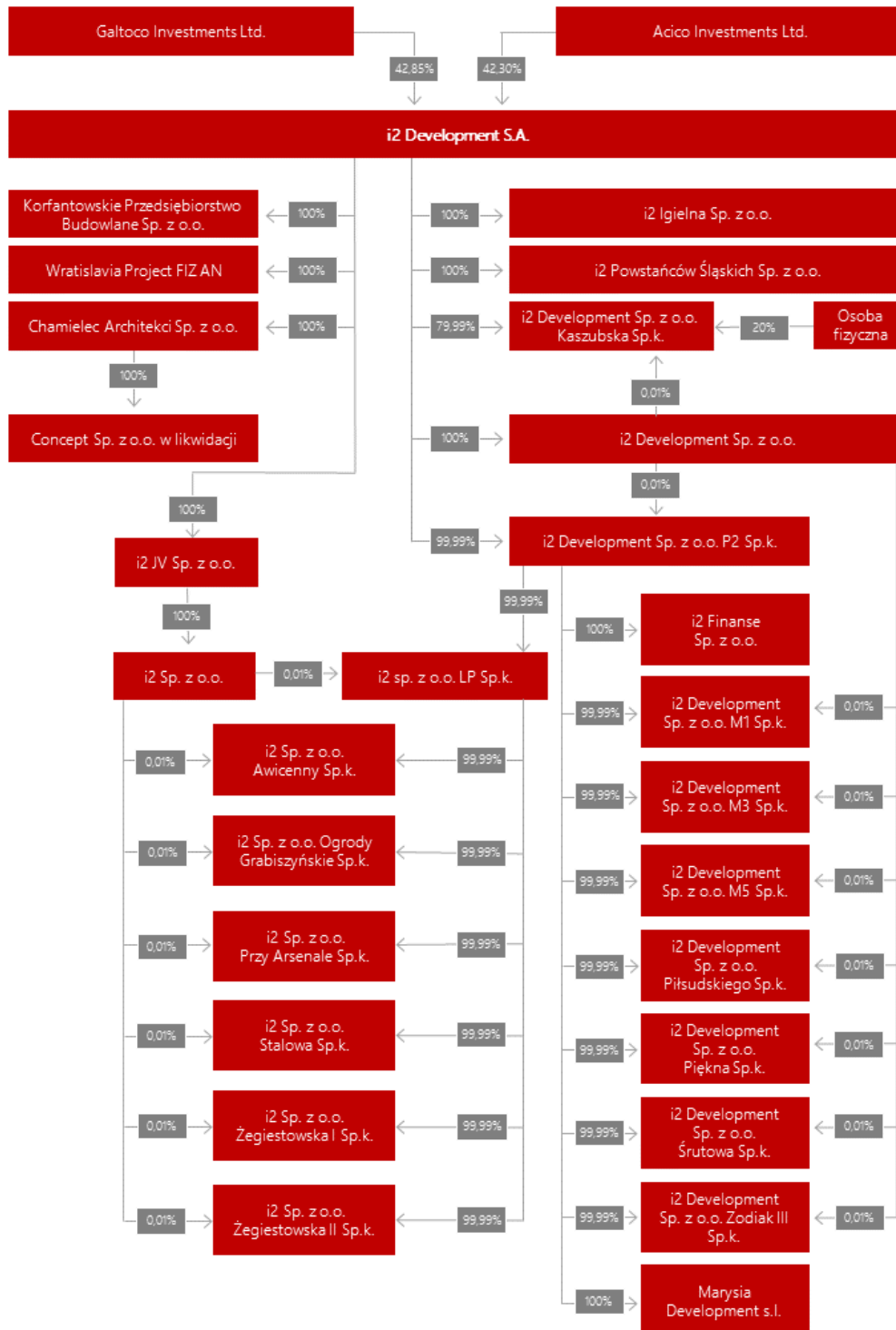
47. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

II. Pozostałe informacje dodatkowe

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień 30 września 2019 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. na Marysia Development s. l.

W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

W dniu 1 września 2019 roku Pan Jacek Kobus zrezygnował z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki KPB Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Concept sp. z o.o. postanowiło o jej rozwiązaniu i postawiło ją w stan likwidacji.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. bez przeprowadzenia likwidacji.

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień raportu kwartalnego tj. 30 września 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 listopada 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%

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

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2019	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2019	Łączna liczba akcji na dzień 15 listopada 2019
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 102 663,00	4 102 663,00	4 102 663,00

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez członków Rady Nadzorczej.

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2019	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2019	Łączna liczba akcji na dzień 15 listopada 2019
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 156 447,00	4 156 447,00	4 156 447,00
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

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2019 roku	30 września 2018 roku
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	35 794 466,31	74 760 454,77
Zysk/strata z działalności operacyjnej	18 417 672,12	-972 124,20
Zysk/strata brutto	-595 953,53	37 062 762,12
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-1 855 535,53	33 772 574,12
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-1 855 535,53	33 772 574,12
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 855 535,53	33 772 574,12

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa razem	593 684 008,75	574 099 113,82
Aktywa trwałe	135 346 714,58	67 132 646,25
Aktywa obrotowe	458 337 294,17	506 966 467,57
Kapitał własny w tym:	246 718 707,24	248 583 317,31
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	246 718 707,24	248 583 317,31
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	346 965 301,51	325 515 796,51
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	120 853 373,07	183 056 374,01
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	56 515 736,78	70 190 559,94
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 029 977,93	99 046 592,83
- Inne zobowiązania długoterminowe	10 307 658,36	13 819 221,24
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	226 111 928,44	142 459 422,50
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 412 695,78	32 628 378,22
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	41 338 066,46	22 053 553,98
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	54 747 492,69	25 984 889,08
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	79 539 350,71	60 991 069,77
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	20 074 322,80	801 531,45

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku osiągnęła 37.359.421,54 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 21.342.817,52 złotych z działalności deweloperskiej oraz 14.451.648,79 złotych z działalności budowlanej). Trzy kwartały 2019 roku zamknęły się stratą netto w kwocie -1.855.535,53 złotych. Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 18.417.672,12 złotych wobec straty z działalności operacyjnej w wysokości -972.124,20 złotych na 30 września 2018 roku.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development S.A. oraz i2 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. Grupa planuje przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do jednej spółki celowej, której przedmiotem działalności będzie wynajem posiadanych lokali usługowych.

Ponadto, na wynik netto wpływ miały także utworzone rezerwy. W związku z podpisaną w 2018 roku umową 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. utworzono rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych. Transakcja została szerzej opisana w nocie 31 niniejszego skróconego skonsolidowanego raportu kwartalnego.

W okresie trzech kwartałów 2019 roku aktywa Grupy wzrosły o 19.584.894,93 złotych w stosunku do 31 grudnia 2018 roku, osiągając poziom 593.684.008,75 złotych, głównie dzięki poniesionym nakładom na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie.

Aktywa trwale zwiększyły się w tym czasie o 68.214.068,33 złotych, co było związane głównie ze zmianą wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe zmniejszyły się o 48.629.173,40 złotych, na co wpływ miała zmiana wartości zapasów – reklasyfikacji lokali usługowych do nieruchomości inwestycyjnych.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej pozostaje na podobnym poziomie jak na koniec 2018 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 83.652.505,94 złotych, na wzrost, których największy wpływ miały zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek oraz zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, kredytów i pożyczek przypadających do spłaty w najbliższych 12 miesiącach.

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

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

4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2019 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w III kwartale 2019 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, kadrowo – płacowe.

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 22 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów, jako autorzy i współautorzy. i2 Finanse Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe oraz kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymały pozwolenia administracyjne w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji:

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Ogrody Grabiszyńskie – etap II”	Na budowę	23 kwietnia 2019 roku
„Soft Lofty Centrum/Legnicka”	Na użytkowanie	21 sierpnia 2019 roku
„Bulwar Staromiejski” – budynek B11 „Lofty przy Fosie”	Na użytkowanie	3 września 2019 roku

W dniu 23 kwietnia 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. powzięła informację, iż decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1244/2019 z dnia 26 marca 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca zmiany w zakresie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym zgodnie z wnioskiem i opisem projektu budowlanego (tj. budowa zespołu apartamentowo-biurowego z usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną), jako istotne odstępnie od zatwierzonego projektu budowlanego – budowy budynku biurowego przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu stała się ostateczna na skutek niewniesienia odwołania w ustawowym terminie.

Projekt zakłada realizację 11-kondygnacyjnego budynku, z 1-poziomowym parkingiem podziemnym, w którym znajdować się będzie 196 lokali, w tym 9 lokali usługowych o metrażu od 131 mkw do 164 mkw, 82 lokale mieszkalne o powierzchni od 32 mkw do 100 mkw oraz 105 lokali biurowych o metrażu od 40 mkw do 84 mkw. W garażu podziemnym przewidziane jest łącznie 205 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 8 miejsc postojowych i 14 boksów na jednoślady. W garażu znajdować się będzie również powierzchnia magazynowa o powierzchni 373 mkw.

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

W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej – „Soft Lofty Centrum/Legnicka”. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

W dniu 3 września 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku B11 („Lofty przy Fosie”) położonego we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II oraz ulicy Wszystkich Świętych, będącego częścią inwestycji „Bulwar Staromiejski”.

Zadanie inwestycyjne „Lofty przy Fosie” jest kolejnym zakończonym i oddanym do użytkowania etapem inwestycji Bulwar Staromiejski. Dotychczas Spółka w ramach tej inwestycji zrealizowała budynek B12 - Nowy Alexanderhaus, B13 - The Place oraz B10 – Na Kazamatkach.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 28 października 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kaszubskiej 10 we Wrocławiu. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 29 października 2019 roku.

Sprzedż lokali mieszkalnych i uslugowych

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 wrzesnia 2019 roku zostaly wprowadzone do oferty nastepujacy projekty deweloperskie:

Inwestycja	Liczba lokali
"Kaszubska 10"	56
„Śrutowa 10”	27
„Armii Krajowej 7”	571

Kaszubska 10

Inwestycja Kaszubska 10 polożona jest w rewitalizowanej, nowoczesnej i dynamicznie rozwijajacej się częsci Wrocławia. Odleglosc, która dzieli inwestycję od Rynku, pozwala na odnalezienie komfortowego i spokojnego miejsca, przy jednoczesnej mozliwosci skorzystania z bogatego zaplecza kulturalno - rozrywkowego miasta.



Kaszubska 10 to 7-kondygnacyjny budynek mieszkalny z 56 funkcjonalnymi lokalami. W ofercie znajdą się lokale mieszkalne o powierzchniach od 23 mkw do 37 mkw. Przemyślane rozkłady każdego z mieszkań pozwolą na swobodę aranżacji i optymalne wykorzystanie przestrzeni, dlatego oferta trafić powinna w gust i potrzeby każdego Klienta. Do mieszkań przynależą balkony. W trosce o bezpieczeństwo przyszłych mieszkańców wszystkie mieszkania będą wyposażone w wideodomofony oraz najwyższej klasy drzwi antywłamaniowe marki Dierre.

Interesująca, niebanalna architektura oraz podwyższony standard wykończenia budynku to niepodważalne walory inwestycji. Dodatkowym atutem jest zielony skwer, który znajduje się tuż przy inwestycji i stanowi idealne miejsce do wypoczynku na świeżym powietrzu.

Śrutowa 10

Śrutowa 10 usytuowana jest w samym sercu historycznego Wrocławia, w otoczeniu nowych inwestycji oraz rewitalizowanych zabytkowych kamienic. Połączenie współczesności i historii nadaje temu miejscu wyjątkowy i niepowtarzalny charakter.



Śrutowa 10 to nowoczesny 6-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym. W budynku znajdować się będzie 25 lokali mieszkalnych (o powierzchni od 22 mkw do 245 mkw) oraz 2 lokale usługowe. Do wszystkich mieszkań przynależć będą balkony.

Inwestycja tworzona jest z myślą o Klientach, którzy chcą generować maksymalne korzyści z zakupionego apartamentu. Pakiety mieszkań, w skład których wchodzić będzie 8 niezależnych apartamentów, pozwolą optymalnie wykorzystać nabytą przestrzeń. Takie rozmieszczenie pozwoli zaoszczędzić czas niezbędny do wykończenia lokali, jak również znalezienia przyszłych najemców. Usytuowanie w jednym miejscu da również swobodę oraz elastyczność w dysponowaniu lokalami.

Stylowa elewacja sprawi, że budynek idealnie wpisze się w pobliską przestrzeń miejską. Dzięki funkcjonalnym rozwiązaniom architektonicznym, zapewniającym duże możliwości aranżacyjne, inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym gustom naszych Klientów.

Wysoka jakość materiałów budowlanych i wykończeniowych wpłynie na wysoki komfort użytkowania zarówno przestrzeni mieszkalnej, jak również części wspólnych.

Armii Krajowej 7

Inwestycja „Armii Krajowej 7” powstaje w południowo-wschodniej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki.



Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap projektu zakłada wybudowanie budynku, w którym znajdować się będzie 90 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym metrażu: od kawalerek 26 mkw do mieszkań 3-pokojowych o powierzchni 62 mkw, 84 pokoi hotelowych (o powierzchni od 18 mkw do 39 mkw) oraz 3 lokale biurowe. Drugi etap to 81 lokali mieszkalnych (od 27 mkw do 64 mkw), 271 pokoi hotelowych (od 18 mkw do 66 mkw) oraz 10 lokali biurowych. Do lokali przynależą będą przestronne balkony oraz tarasy. Natomiast w skład trzeciego etapu wchodzi 3 lokale biurowe. W całej inwestycji na parterze zlokalizowanych zostanie łącznie 29 lokali usługowych o powierzchni od 50 mkw do 158 mkw.

Przemyślane rozkłady każdego z mieszkań pozwolą na swobodę aranżacji i optymalne wykorzystanie przestrzeni. Oferta trafi do każdej grupy klientów. Inwestycja skierowana jest do inwestorów, chcących ulokować kapitał na rynku nieruchomości, idealnie wpisze się również w wymagania i możliwości finansowe młodych ludzi, którzy będą chcieli rozpocząć swoją drogę zawodową we Wrocławiu.

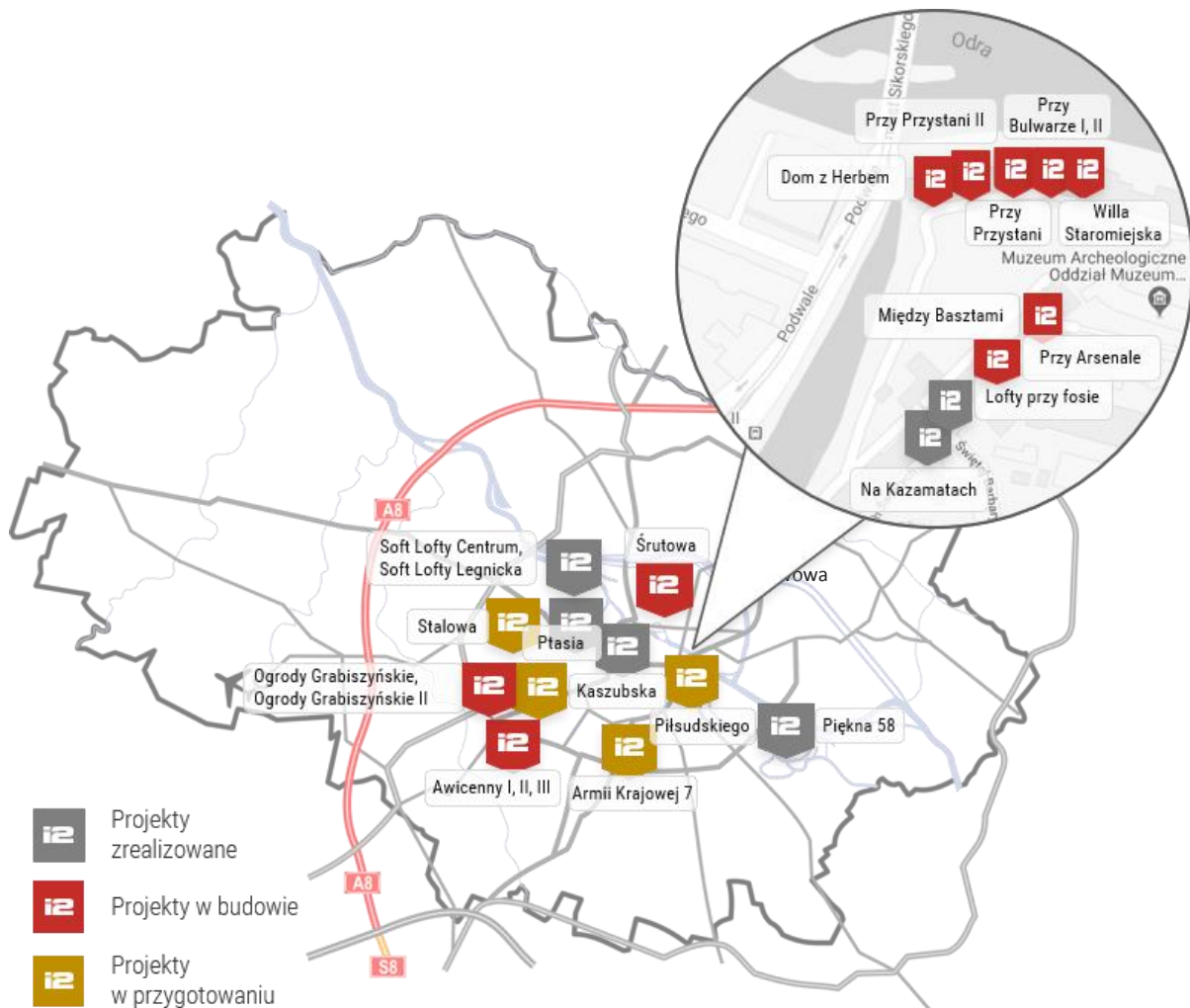
Stylowa elewacja sprawi, że budynek odpowiednio wkomponuje się w pobliską przestrzeń miejską. Wysoka jakość materiałów budowlanych i wykończeniowych wpłynie na wysoki komfort użytkowania zarówno przestrzeni mieszkalnej, jak również części wspólnych.

Dla wygody przyszłych mieszkańców pod budynkami przewidziano dwupoziomowy garaż podziemny – z miejscami parkingowymi oraz komórkami lokatorskimi. Komfort zapewni m.in. doskonałe wykończenie części mieszkalnych, wysoki standard powierzchni wspólnych, a także cichobieżne windy.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży [%]	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie inwestycji [%]
Przy Ptasiej	68	4	1	99%	100%
Soft Lofty Centrum	126	21	2	99%	100%
Soft Lofty Legnicka	139	15	1	99%	100%
Awicenny I	104	0	37	64%	95%
Awicenny II	91	0	38	58%	84%
Awicenny III	73	0	40	45%	88%
Dom z Herbem (B1)	28	4	9	72%	29%
Przy Przystani (B2)	53	4	21	63%	37%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	13	84%	57%
Przy Przystani II (B3a)	33	1	0	100%	44%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	16	67%	38%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	10	47%	40%
Między Basztami (B7-B8)	4	4	0	100%	88%
Przy Arsenale (B9)	123	16	47	66%	83%
Na Kazamatkach (B10)	63	9	9	88%	100%
Śrutowa 12	25	2	0	100%	71%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	29	67%	54%
Ogrody Grabiszyńskie II	82	114	0	14%	0%
Armii Krajowej 7	171	400	455	20%	0%
RAZEM	1 403	612	728		

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



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 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 131 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży trzech kwartałów 2018 roku odnotowuje się spadek o 62%.

Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 września 2019 roku wynosiła 728 lokali. Na poziom sprzedaży w trzech kwartałach 2019 roku miały wpływ rozwiązania umów deweloperskich jak i umów przedwstępnych. Grupa wprowadziła do sprzedaży w 2019 roku inwestycje: „Kaszubska 10”, „Śrutowa 10” oraz „Armii Krajowej 7”, które znacząco powiększyły stan oferty. Ze względu na atrakcyjność lokalizacyjną i cenową posiadanych przez Grupę projektów, przewiduje się szybką i efektywną sprzedaż lokali.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 36 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych i usługowych. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 296 lokali nabywcom, w tym 244 na inwestycji Soft Loft Centrum/Legnicka.

W czwartym kwartale 2019 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development rozpoczęły przekazywanie lokali nabywcom na inwestycji „Kaszubska 10” (56 lokali) oraz „Awicenny – etap I” (104 lokale).

Wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego, Grupa rozpozna przychody z działalności deweloperskiej, co będzie miało istotny wpływ na wyniki Grupy w czwartym kwartale 2019 roku.

Ponadto w najbliższych okresach Grupa rozpocznie również przekazywanie lokali nabywcom na inwestycjach: „Śrutowa 10”, „Awicenny – etap II”, „Awicenny – etap III”, „Przy Arsenale (B9)” oraz „Ogrody Grabiszyńskie – etap I”.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w III kwartale 2019 roku:

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [w złotych]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	21 342 817,52	57%
Działalność budowlana	14 451 648,79	39%
Pozostała działalność	1 564 955,23	4%
RAZEM	37 359 421,54	100%

Powyższe przychody Grupa uzyskiwała na terenie miasta Wrocław.

Zysk/strata z działalności Grupy i2 Development S.A. w III kwartale 2019 roku:

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [w złotych]
Działalność deweloperska	20 138 111,99
Działalność budowlana	-613 747,51
Pozostała działalność	-1 106 692,36
RAZEM	18 417 672,12

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 30 września 2019 roku umów deweloperskich, przedwstępnych i rezerwacyjnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 30 września 2019 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	[w złotych]
W roku 2019	18 490 547
W latach 2020-2021	210 069 653

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 6 maja 2019 roku pomiędzy Trigon Dom Maklerski S.A. z/s w Krakowie („Animator”) a Emitentem została podpisana umowa o pełnienie funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Umowa”). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa wchodzi w życie z dniem 8 maja 2019 roku, pod warunkiem, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie wyrazi sprzeciwu, co do wykonywania funkcji Animatora Emitenta na podstawie Umowy. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.
- W nawiązaniu do informacji przekazanej raportem bieżącym nr 59/2018 z dnia 11 grudnia 2018 roku uzupełnionej raportem bieżącym nr 3/2019 z dnia 16 stycznia 2019 roku, dotyczącej zawarcia w dniu 11 grudnia 2018 roku przez i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) oraz jej spółkę zależną i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu („i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.”) oraz YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) umowy inwestycyjnej dotyczącej ich wspólnej inwestycji w spółkę celową („Spółka Celowa”) i jej podmioty zależne („Umowa Inwestycyjna”), Zarząd Spółki informuje, że Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oraz Inwestor zawarli w dniu 18 czerwca 2019 roku porozumienie rozwiązujące Umowę Inwestycyjną („Porozumienie”).

Na mocy Porozumienia jego strony m.in. zrzekły się wszelkich wzajemnych roszczeń mogących wynikać z niezrealizowania Umowy Inwestycyjnej. Pozostałe warunki Porozumienia nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W dniu 31 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. w nawiązaniu do raportów bieżących numer 27/2018 z dnia 16 maja 2018 roku oraz numer 61/2018 z dnia 12 grudnia 2018 roku dotyczących zawarcia przedwstępnych umów nabycia nieruchomości położonych we Wrocławiu, obręb Grabiszyn, poinformował, iż strony przedmiotowych transakcji zgodnie zdecydowały o zmianie terminów zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży. Nowe terminy zawarcia umów sprzedaży to 28 luty 2020 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 27/2018 oraz 31 grudnia 2019 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 61/2018. Stosowne aneksy w formie aktów notarialnych zostały zawarte przez strony.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2019 roku wynosiło: 82.591.654,64 złotych, w tym:

- kredyty długoterminowe: 41.253.588,18 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 41.338.066,46 złotych.

Pożyczki

Na dzień 30 września 2019 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 15.262.148,60 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 15.262.148,60 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 września 2019 roku wynosiło 5.712.441,89 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 5.459.470,50 złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 252.971,39 złotych.

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

W III kwartale 2019 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2019 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2019.

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

- Zarząd i2 Development S.A. („Emitent”) informuje, że w dniu 17 maja 2019 roku podjął uchwałę w sprawie propozycji pokrycia straty za 2018 rok, w której rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta pokrycie straty w kwocie netto 4.016.784,03 złotych (to jest cztery miliony szesnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote 03/100) z kapitału rezerwowego.
- W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s. l. na Marysia Development s. l.
- Z dniem 31 maja 2019 roku Spółka przystąpiła do Programu Wspierania Płynności. Z chwilą przystąpienia spółki do Programu Wspierania Płynności akcje spółki przestają być kwalifikowane do Strefy Niższej Płynności. Na podstawie Komunikatu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 maja 2019 roku zmiana systemu notowań wynikająca z zaprzestania kwalifikacji akcji spółki do Strefy Niższej Płynności nastąpiła począwszy od sesji giełdowej w dniu 5 czerwca 2019 roku.
- W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 7/2019 z dnia 17 maja 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. („Emitent”) informuje, że podczas głosowania zakończonego w dniu 11 czerwca 2019 roku Rada Nadzorcza Emitenta pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu, co do sposobu pokrycia straty netto Emitenta za rok 2018, w której to Zarząd zaproponował pokrycie straty w kwocie netto 4 016 784,03 złotych (to jest cztery miliony szesnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote 03/100) z kapitału rezerwowego.
- W nawiązaniu do informacji przekazanych m.in. raportami bieżącymi nr 20/2018 z dnia 13 marca 2018 roku oraz nr 22/2019 z dnia 19 czerwca 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) informuje, że w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zakończeniu przez Spółkę przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki.

Ponadto w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie aktualizacji strategii rozwoju („Strategia”) Grupy Kapitałowej Emitenta („Grupa”), zaprezentowanej w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym w dniu 30 marca 2016 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego („Prospekt”).

Zaktualizowana Strategia przewiduje kontynuację działalności podstawowej Grupy, jaką jest działalność deweloperska na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych (usługowych i biurowych). Działalność deweloperska Grupy będzie dalej koncentrować się na realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Obok realizacji projektów z górnego segmentu rynku, na których Grupa koncentrowała się do tej pory, Grupa zamierza istotnie zwiększać skalę działalności poprzez realizację projektów z tzw. średniego segmentu rynku, adresowanych do szerszego grona klientów. Celem Grupy jest zwiększenie skali działalności deweloperskiej w stopniu pozwalającym na realizację sprzedaży lokali na poziomie 1.000 sztuk rocznie. Strategia rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym dopuszcza dywersyfikację geograficzną działalności poprzez wejście Grupy na rynki innych dużych miast Polski.

Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela

nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży. Docelowa wartość aktywów netto segmentu (NAV) ma kształtować się na poziomie odpowiadającym połowie wartości kapitałów własnych Grupy.

Strategia Grupy przewiduje kontynuację i rozwój działalności usługowej Grupy w obszarze rynku nieruchomości (działalności budowlanej i projektowej), skoncentrowanej głównie na wykonawstwie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Strategia Grupy zakłada samodzielny dalszy rozwój Grupy w segmencie deweloperskim i budowlanym, nie przewidując aktywnego poszukiwania partnerów (współinwestorów) do realizacji projektów deweloperskich grupy, równocześnie nie wykluczając nawiązania takiej współpracy w przypadku, gdy interes Akcjonariuszy Spółki będzie to uzasadniał. W segmencie wynajmu Grupy strategia dopuszcza, w średnim i długim terminie, stworzenie w oparciu o portfolio nieruchomości komercyjnych grupy, dedykowanych spółek wynajmu nieruchomości, czerpiących dochody z wynajmu i regularnie wypłacających dywidendę akcjonariuszom, akcje lub udziały, w których oferowane będą inwestorom zewnętrznym.

- W dniu 19 czerwca 2019 roku w KPB sp. z o.o. zakończona została kontrola celno – skarbowa w zakresie zarówno podatku dochodowego od osób prawnych jak również podatku od towaru i usług za okres od 20 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. W protokole z kontroli zakwestionowano korektę przychodów dokonaną w związku z przeniesieniem do KPB sp. z o.o. produkcji budowlano – montażowej realizowanej do dnia 31 grudnia 2014 roku przez i2 Development SA.

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

W dniu 7 października 2019 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego wydał postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe. Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy za ewentualne zobowiązanie podatkowe.

- W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki postanowiła zmienić funkcje członków Rady Nadzorczej Spółki w ten sposób, że dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, tj. Pan Radosław Kuczyński pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej, tj. Panu Andrzejowi Kowalskiemu została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu w składzie:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny.
- W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.
- W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 złotych wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 13 stycznia 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048”, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 134.001,28 złotych. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 złotych. Tym samym Obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

- Zarząd spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Emitent”) informuje, że w dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji na okaziciela serii D niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej : Obligacje]. 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 10.000.000,00 złotych, w terminie do 13 września 2019 roku Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

Łącznie, w okresie od 01 stycznia do 30 września 2019 roku, Spółka nabyła 1.137 sztuk obligacji własnych serii D w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii D wyniosła 1.137.000,00 złotych. Na dzień 30 września 2019 roku pozostało do wykupu 8.863 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii D wyniosła 8.863.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii D przypadał na 07 października 2019 roku.

- W dniu 30 września 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Concept sp. z o.o. postanowiło o jej rozwiązaniu i postawiło ją w stan likwidacji.

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2019 roku:

- W dniu 1 października 2019 roku Spółka otrzymała od Zarządu BondSpot S.A. uchwałę Zarządu BondSpot S.A. numer 227/19 z dnia 30 września 2019 roku, w której Zarząd BondSpot S.A. postanowił wyznaczyć dzień 2 października 2019 roku, jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 9.000 (słownie: dziewięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 złotych (słownie: tysiąc złotych) każda oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00089”, symbol „I2D0321”.
- W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie Spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. bez przeprowadzenia likwidacji.
- W dniu 8 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 7 października 2019 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.863 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1 000 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 8.863.000 złotych wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje], zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień tj. 7 października 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 138.971,84 złotych. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 złotych Tym samym Obligacje serii D zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.
- W dniu 28 października 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kaszubskiej 10 we Wrocławiu. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 29 października 2019 roku.
- W dniu 31 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. w nawiązaniu do raportów bieżących numer 27/2018 z dnia 16 maja 2018 roku oraz numer 61/2018 z dnia 12 grudnia 2018 roku dotyczących zawarcia przedwstępnych umów nabycia nieruchomości położonych we Wrocławiu, obręb Grabiszyn, poinformował, iż strony przedmiotowych transakcji zgodnie zdecydowały o zmianie terminów zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży. Nowe terminy zawarcia umów sprzedaży to 28 luty 2020 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 27/2018 oraz 31 grudnia 2019 roku dla nieruchomości objętej raportem numer 61/2018. Stosowne aneksy w formie aktów notarialnych zostały zawarte przez strony.

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

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w czwartym kwartale 2019 roku, to:

- utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży lokali i komercjalizacji projektów biurowych,
- dalsze umacnianie pozycji na wrocławskim rynku deweloperskim,
- realizacja prac budowlanych przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, zgodnie z założonymi harmonogramami,
- zawieranie ostatecznych umów przenoszących własność lokali na nabywców w inwestycjach, które uzyskały pozwolenia na użytkowanie.

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 – 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 20% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

III. Jednostkowa informacja finansowa

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

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2018- 30.09.2018
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	29 823 638,96	733 781,02	26 534 958,15	445 682,04
- od jednostek powiązanych	29 804 428,79	0,00	26 530 658,15	445 682,04
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 820 638,96	733 781,02	1 334 958,15	445 682,04
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28 003 000,00	0,00	25 200 000,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	20 246 600,43	0,00	25 191 487,00	0,00
- jednostkom powiązany	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 246 600,43	0,00	25 191 487,00	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	9 577 038,53	733 781,02	1 343 471,15	445 682,04
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	2 750 152,42	947 881,53	2 743 878,97	773 449,79
F. Zysk/strata ze sprzedaży (C-D-E)	6 826 886,11	-214 100,51	-1 400 407,82	-327 767,75
G. Pozostałe przychody operacyjne	781 560,22	30 201,40	13 228,10	117,64
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	781 560,22	30 201,40	13 228,10	117,64
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 772 202,85	39 200,90	99 235,70	3 195,92
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	85 270,11	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 772 202,85	39 200,90	13 965,59	3 195,92
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	5 836 243,48	-223 100,01	-1 486 415,42	-330 846,03
J. Przychody finansowe	25 256 307,05	8 538 664,36	21 139 230,31	7 636 476,35
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	6 740 585,04	2 297 267,32	5 117 035,98	1 863 797,18
- od jednostek powiązanych	6 444 336,32	2 198 774,48	5 088 533,06	1 841 177,01
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	18 140 623,48	6 241 397,04	16 022 194,33	5 772 679,17
V. Inne	375 098,53	0,00	0,00	0,00
K. Koszty finansowe	27 579 425,18	9 570 467,87	22 791 641,38	8 238 730,93
I. Odsetki, w tym:	26 829 373,10	9 132 770,16	21 881 898,05	7 629 202,17
- dla jednostek powiązanych	20 058 768,60	6 988 831,84	17 284 389,74	5 536 671,41
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	750 052,08	437 697,71	909 743,33	609 528,76
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	3 513 125,35	-1 254 903,52	-3 138 826,49	-933 100,61
M. Podatek dochodowy	1 128 303,00	-90 720,00	3 639 086,00	3 452 310,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	2 384 822,35	-1 164 183,52	-6 777 912,49	-4 385 410,61

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
A. Aktywa trwałe	736 358 524,88	718 984 013,65	653 820 808,91	691 266 694,58
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 178,04	3 534,00	4 711,98
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 178,04	3 534,00	4 711,98
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 210 682,20	1 287 157,39	1 440 107,77	1 516 582,96
1. Środki trwałe	1 210 682,20	1 287 157,39	1 440 107,77	1 516 582,96
a) Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	474 070,79	489 873,14	521 477,84	537 280,19
c) Urządzenia techniczne i maszyny	659,75	942,50	1 508,00	1 790,75
d) Środki transportu	693 444,29	749 619,59	861 970,19	918 145,49
e) Inne środki trwałe	42 507,37	46 722,16	55 151,74	59 366,53
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	731 977 848,46	714 561 106,12	645 732 171,53	682 485 287,30
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	731 977 848,46	714 561 106,12	645 732 171,53	682 485 287,30
a) W jednostkach powiązanych	727 012 115,39	709 415 843,11	642 255 415,37	678 987 461,88
- udziały lub akcje	279 810 114,94	279 810 114,94	272 017 842,87	272 011 829,19
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	118 329 852,33	106 974 977,09	59 506 047,86	104 096 712,40
- inne długoterminowe aktywa finansowe	328 872 148,12	322 630 751,08	310 731 524,64	302 878 920,29
b) W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) W pozostałych jednostkach	4 965 733,07	5 145 263,01	3 476 756,16	3 497 825,42
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 965 733,07	5 145 263,01	3 476 756,16	3 497 825,42
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 169 994,22	3 134 572,10	6 644 995,61	7 260 112,34
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 875 320,00	2 722 151,00	5 981 862,00	6 396 902,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	294 674,22	412 421,10	663 133,61	863 210,34

[w złotych]		Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
B.	Aktywa obrotowe	25 139 052,54	35 617 955,55	79 462 795,80	61 498 774,56
I.	Zapasy	22 523 222,00	22 523 222,00	22 563 427,58	21 444 341,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	14 270 852,00	14 270 852,00	20 244 396,58	19 875 341,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	8 252 370,00	8 252 370,00	2 319 031,00	1 569 000,00
II.	Należności krótkoterminowe	268 080,24	617 764,86	103 979,45	1 503 721,25
1.	Należności od jednostek powiązanych	159 233,20	498 418,82	52 014,06	210 315,69
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	159 233,20	369 636,32	52 014,06	210 315,69
	- do 12 miesięcy	159 233,20	369 636,32	52 014,06	210 315,69
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	128 782,50	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	108 847,04	119 346,04	51 965,39	1 293 405,56
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	47 257,02	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	47 257,02	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	14 194,23	17 696,36	0,00	1 039 192,30
c)	Inne	94 652,81	101 649,68	4 708,37	254 213,26
d)	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 537 375,24	11 582 256,74	54 302 767,85	36 304 339,62
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 537 375,24	11 582 256,74	54 302 767,85	36 304 339,62
a)	W jednostkach powiązanych	1 200 757,48	10 421 643,88	48 873 099,67	3 726 414,81
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	1 200 757,48	10 421 643,88	48 873 099,67	3 726 414,81
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	W pozostałych jednostkach	52 386,30	99 257,15	624 697,47	609 731,50
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	52 386,30	99 257,15	624 697,47	609 731,50
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	284 231,46	1 061 355,71	4 804 970,71	31 968 193,31
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	284 231,46	1 061 355,71	4 804 970,71	31 968 193,31
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	810 375,06	894 711,95	2 492 620,92	2 246 372,69
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem		761 497 577,42	754 601 969,20	733 283 604,71	752 765 469,14

Pasywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	268 401 077,27	269 565 260,79	266 016 254,92	263 255 126,46
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	81 379 038,95	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	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	173 994 215,97	173 994 215,97	178 011 000,00	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk/ (strata) netto	2 384 822,35	3 549 005,87	-4 016 784,03	-6 777 912,49
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	493 096 500,15	485 036 708,41	467 267 349,79	489 510 342,68
I. Rezerwy na zobowiązania	807 891,27	745 442,27	2 577 626,00	2 514 623,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	599 387,00	536 938,00	2 577 626,00	2 514 623,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	208 504,27	208 504,27	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	208 504,27	208 504,27	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	408 623 001,29	393 865 582,42	423 657 146,75	420 145 905,48
1. Wobec jednostek powiązanych	352 472 081,64	337 718 147,33	324 313 747,25	305 714 832,04
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	56 150 919,65	56 147 435,09	99 343 399,50	114 431 073,44
a) Kredyty i pożyczki	2 071 895,56	2 031 074,41	0,00	5 066 849,32
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 029 977,93	53 993 538,94	99 050 700,00	109 050 700,00
c) Inne zobowiązania finansowe	49 046,16	122 821,74	292 699,50	313 524,12
d) Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	83 665 607,59	90 425 683,72	41 032 577,04	66 849 814,20
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	17 985 572,40	14 616 293,96	763 187,58	16 509 428,91
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 265,40	36 471,43	146 040,46	45 302,06
- do 12 miesięcy	34 265,40	36 471,43	146 040,46	45 302,06
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Inne	17 951 307,00	14 579 822,53	617 147,12	16 464 126,85
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	65 680 035,19	75 809 389,76	40 269 389,46	50 340 385,29
a) Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 747 492,68	64 419 170,79	26 091 570,79	26 365 467,74

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
c) Inne zobowiązania finansowe	306 521,81	318 583,19	318 583,21	381 808,80
d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 557 702,29	10 004 535,98	10 269 422,99	20 847 213,96
- do 12 miesięcy	1 037 702,29	1 484 535,98	1 749 422,99	20 847 213,96
- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	8 520 000,00	8 520 000,00	0,00
e) Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	1 000 000,00	3 314 814,82	0,00
f) Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
g) Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	66 048,91	65 571,80	272 707,77	2 744 290,16
h) Z tytułu wynagrodzeń	2 269,50	1 528,00	709,85	0,00
i) Inne	0,00	0,00	1 580,03	1 604,63
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	761 497 577,42	754 601 969,20	733 283 604,71	752 765 469,14

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

(w złotych)	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	2 384 822,35	-4 016 784,03	-6 777 912,49
II. Korekty razem	1 872 392,62	-6 698 123,85	3 338 188,04
1. Amortyzacja	232 959,57	360 976,60	283 323,43
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-23 807,40	-18 485,26	-16 291,95
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	19 597 466,55	23 546 001,90	17 166 452,21
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-18 140 623,48	-23 789 528,57	-15 936 924,22
5. Zmiana stanu rezerw	-1 769 734,73	549 908,00	486 905,00
6. Zmiana stanu zapasów	40 205,58	-20 563 427,58	-19 444 341,00
7. Zmiana stanu należności	-164 100,79	591 988,63	-807 753,17
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 057 219,93	14 122 039,34	23 473 283,15
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 157 247,25	-1 497 596,91	-1 866 465,41
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	4 257 214,97	-10 714 907,88	-3 439 724,45
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	47 634 661,45	53 132 354,29	47 253 969,55
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:	47 634 661,45	53 132 354,29	47 253 969,55
a) w jednostkach powiązanych	47 634 661,45	53 132 354,29	47 253 969,55
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	46 895 284,44	52 589 554,20	46 810 592,30
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	739 377,01	542 800,09	443 377,25
- 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	-53 844 435,00	-86 420 446,50	-81 959 546,20
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:	-53 844 435,00	-86 420 446,50	-81 959 546,20
a) w jednostkach powiązanych	-53 844 435,00	-86 420 446,50	-81 959 546,20
- nabycie aktywów finansowych	-77 151,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-53 767 284,00	-86 420 446,50	-81 959 546,20
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)	-6 209 773,55	-33 288 092,21	-34 705 576,65

(w złotych)	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	21 402 330,00	93 730 444,71	91 874 444,71
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	21 402 330,00	24 679 744,71	22 823 744,71
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	69 050 700,00	69 050 700,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-23 970 510,67	-45 001 616,11	-21 840 092,50
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-10 864 000,00	-10 864 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-604 200,00	-15 328 001,00	-4 868 701,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-16 137 000,00	-10 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-255 714,74	-450 999,56	-366 949,35
8. Odsetki	-6 973 595,93	-7 964 864,04	-5 346 690,64
9. Inne wydatki finansowe	0,00	-393 751,51	-393 751,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 568 180,67	48 728 828,60	70 034 352,21
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-4 520 739,25	4 725 828,51	31 889 051,11
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-4 520 739,25	4 725 828,51	31 889 051,11
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 804 970,71	79 142,20	79 142,20
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	284 231,46	4 804 970,71	31 968 193,31
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	266 016 254,92	280 897 038,95	280 897 038,95
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	266 016 254,92	280 897 038,95	280 897 038,95
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	50 569 292,01	50 569 292,01
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	30 809 746,94	30 809 746,94
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	30 809 746,94	30 809 746,94
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	30 809 746,94	30 809 746,94
- 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	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-4 016 784,03	0,00	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	-4 016 784,03	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	178 011 000,00	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	0,00	41 673 746,94	41 673 746,94
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 30 września 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 września 2018 roku
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	41 673 746,94	41 673 746,94
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	41 673 746,94	41 673 746,94
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap. zapasowy	0,00	30 809 746,94	30 809 746,94
-wypłata dywidendy	0,00	10 864 000,00	10 864 000,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-4 016 784,03	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-4 016 784,03	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	4 016 784,03		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
8. Wynik netto	2 384 822,35	-4 016 784,03	-6 777 912,49
a) zysk netto	2 384 822,35	0,00	0,00
b) strata netto	0,00	-4 016 784,03	-6 777 912,49
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	268 401 077,27	266 016 254,92	263 255 126,46
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.

W okresie porównywalnym (stan na 30 września 2018 roku) udziały w spółkach i2 Development Sp. z o.o. oraz i2 Development Sp. z o.o. P2 Spółka komandytowa oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji nabytych przez FIZ prezentowane były przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym. W niniejszym sprawozdaniu kwoty te prezentowane są szykiem rozwartym.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 15 listopada 2019 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu