



i2 DEVELOPMENT



**Skrócony skonsolidowany
Raport kwartalny**
za III kwartał 2021 roku

Wrocław, 15 listopada 2021 roku

Spis treści

| | | |
|-------|---|----|
| I. | Skonsolidowany rachunek zysków i strat | 5 |
| II. | Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 6 |
| III. | Skonsolidowany bilans | 7 |
| IV. | Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych | 9 |
| V. | Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych | 11 |
| VI. | Zasady (Polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające | 14 |
| 1. | Informacje ogólne | 14 |
| 2. | Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. | 14 |
| 3. | Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki | 17 |
| 4. | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 21 |
| 5. | Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach..... | 21 |
| 5.1. | Profesjonalny osąd | 21 |
| 5.2. | Niepewność szacunków | 22 |
| 6. | Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy | 24 |
| 6.1. | Oświadczenie o zgodności | 24 |
| 6.2. | Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych | 25 |
| 7. | Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości..... | 26 |
| 8. | Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji | 26 |
| 9. | Korekty błędów poprzednich okresów | 26 |
| 10. | Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie ... | 27 |
| 11. | Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta..... | 28 |
| 12. | Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe | 29 |
| 13. | Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału | 31 |
| 14. | Istotne zasady (polityki) rachunkowości | 32 |
| 14.1. | Zasady konsolidacji | 32 |
| 14.2. | Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych) | 33 |
| 14.3. | Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej..... | 33 |
| 15. | Informacje dotyczące segmentów działalności | 34 |
| 16. | Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty..... | 36 |
| 17. | Nieruchomości inwestycyjne | 36 |

| | |
|---|----|
| 18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 36 |
| 19. Wartości niematerialne | 36 |
| 20. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości | 37 |
| 21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 38 |
| 22. Świadczenia pracownicze | 38 |
| 22.1. Programy akcji pracowniczych | 38 |
| 22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia | 38 |
| 22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | 38 |
| 23. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 38 |
| 24. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych | 38 |
| 25. Zapasy | 38 |
| 26. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu | 40 |
| 27. Pożyczki udzielone | 41 |
| 28. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów | 42 |
| 29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie | 42 |
| 30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 42 |
| 31. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej | 43 |
| 32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw | 43 |
| 33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 44 |
| 34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe | 45 |
| 34.1. Kapitał podstawowy | 45 |
| 34.2. Wartość nominalna akcji | 45 |
| 34.3. Prawa akcjonariuszy | 45 |
| 34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale | 45 |
| 34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy) | 46 |
| 34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy | 46 |
| 35. Zysk przypadający na jedną akcję | 46 |
| 36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne | 48 |
| 37. Koszty w układzie rodzajowym | 49 |
| 38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych | 49 |

| | |
|---|----|
| 39. Zobowiązania i należności warunkowe | 49 |
| 39.1. Sprawy sądowe..... | 49 |
| 39.2. Rozliczenia podatkowe | 50 |
| 39.3. Zobowiązania inwestycyjne | 50 |
| 39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego | 50 |
| 40. Informacje o podmiotach powiązanych – należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż | 50 |
| 40.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę..... | 52 |
| 40.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona..... | 52 |
| 40.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi | 52 |
| 40.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu | 52 |
| 40.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu..... | 53 |
| 40.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy | 53 |
| 40.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej | 53 |
| 40.8. Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych | 53 |
| 41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A. | 53 |
| 42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.... | 53 |
| 43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym..... | 55 |
| 44. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej..... | 56 |
| 45. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia | 56 |
| 46. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów | 56 |
| 47. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu, do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego | 56 |
| 48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym) | 57 |

I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 66 281 236,61 | 167 661 305,06 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów | 65 927 579,71 | 167 661 305,06 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 353 656,90 | 0,00 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 58 572 693,57 | 140 647 902,05 |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 58 248 559,53 | 140 647 902,05 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 324 134,04 | 0,00 |
| Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży | 7 708 543,04 | 27 013 403,01 |
| Koszty sprzedaży | 2 833 340,23 | 1 204 666,53 |
| Koszty ogólnego zarządu | 16 755 766,61 | 8 915 659,44 |
| Zysk/ (strata) ze sprzedaży | -11 880 563,80 | 16 893 077,04 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 10 599 801,11 | 2 831 660,48 |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Dotacje | 390 671,66 | 922 756,39 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 8 673 635,78 | 148 668,09 |
| Inne przychody operacyjne | 1 535 493,67 | 1 760 236,00 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 1 740 549,17 | 3 158 042,14 |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 267 442,51 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne koszty operacyjne | 1 740 549,17 | 2 890 599,63 |
| Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej | -3 021 311,86 | 16 566 695,38 |
| Przychody finansowe | 632 366,50 | 2 154 260,56 |
| Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| Odsetki | 321 402,48 | 505 398,29 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 310 964,02 | 1 648 862,27 |
| Koszty finansowe | 5 947 659,08 | 3 075 036,94 |
| Odsetki | 583 950,92 | 152 572,87 |
| Strata ze zbycia inwestycji | 5 605,30 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | 4 070 414,45 | 0,00 |
| Inne | 1 287 688,41 | 2 922 464,07 |
| Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | 0,00 | 0,00 |
| Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej | -8 336 604,43 | 15 645 919,00 |
| Zysk/ (strata) brutto | -8 336 604,43 | 15 645 919,00 |
| Podatek dochodowy | -4 672 969,26 | 3 808 635,46 |
| Zysk/ (strata) netto | -3 663 635,17 | 11 837 283,54 |
| Zysk netto przypadający na: | | |
| akcjonariuszy jednostki dominującej | -3 663 635,17 | 11 837 283,54 |
| udziały niekontrolujące | 0,00 | 0,00 |
| zysk netto za okres sprawozdawczy | -3 663 635,17 | 11 837 283,54 |

| | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Zysk (strata) netto (zaktualizowany) | - 3 663 635,17 | 11 837 283,54 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | 0,76 | 0,76 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | 0,76 | 0,76 |

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Zysk (strata) netto | - 3 663 635,17 | 11 837 283,54 |
| Pozostałe całkowite dochody | 0,00 | 0,00 |
| Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 |
| Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych: | 0,00 | 0,00 |
| zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach | 0,00 | 0,00 |
| Przeszacowanie środków trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Inwestycje w instrumenty kapitałowe | 0,00 | 0,00 |
| Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności | 0,00 | 0,00 |
| Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 |
| Pozycje przenoszone do wyniku finansowego | | |
| Instrumenty zabezpieczające przepływy środków | 0,00 | 0,00 |
| pieniężnych ujmowane w wyniku: | 0,00 | 0,00 |
| - zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach | 0,00 | 0,00 |
| - kwoty przeniesione do wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 |
| Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą | -6 604,49 | -41 753,63 |
| Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych | 0,00 | 0,00 |
| Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności | 0,00 | 0,00 |
| Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu | 0 | 0 |
| Całkowite dochody | -3 670 239,66 | 11 795 529,91 |
| Całkowite dochody przypadające: | | |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | - 3 670 239,66 | 11 795 529,91 |
| - podmiotom niekontrolującym | 0,00 | 0,00 |

III. Skonsolidowany bilans

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie | Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|----------------------------------|--|--|----------------------------------|
| AKTYWA | | | | |
| Aktywa trwałe | 179 381 916,01 | 153 670 182,62 | 152 061 138,62 | 140 737 788,72 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 613 403,97 | 675 469,71 | 675 469,71 | 697 422,23 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 44 765 861,98 | 44 765 861,98 | 44 765 861,98 | 26 890 339,98 |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 52 382 587,95 | 39 886 829,41 | 39 886 829,41 | 47 203 012,76 |
| Wartości niematerialne | 3 631,25 | 10 167,50 | 10 167,50 | 13 133,63 |
| Wartość firmy | 50 558 112,05 | 50 558 112,05 | 50 558 112,05 | 50 558 112,05 |
| Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Długoterminowe papiery dłużne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne aktywa długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Udzielone pożyczki długoterminowe | 13 629 425,63 | 9 278 125,10 | 9 278 125,10 | 9 219 923,50 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe | 2 386 709,03 | 268 627,87 | 268 627,87 | 69 991,95 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 15 042 184,15 | 8 226 989,00 | 6 617 945,00 | 6 085 852,62 |
| Aktywa obrotowe | 336 776 517,32 | 305 375 091,12 | 305 375 091,12 | 320 151 934,91 |
| Zapasy | 268 415 421,05 | 258 071 303,39 | 258 071 303,39 | 282 297 197,33 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 13 061 319,53 | 14 487 948,05 | 14 487 948,05 | 12 981 494,43 |
| Rozliczenia międzyokresowe w tym | 5 072 419,39 | 2 330 708,79 | 2 330 708,79 | 1 817 986,21 |
| <i>Wycena kontraktów budowlanych</i> | <i>0,00</i> | <i>719 136,64</i> | <i>719 136,64</i> | <i>572 139,27</i> |
| Aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Krótkoterminowe papiery dłużne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich | 34 733 345,93 | 19 013 111,28 | 19 013 111,28 | 18 960 189,82 |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe | 6 963 103,30 | 86 539,54 | 86 539,54 | 146 275,61 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 8 530 908,12 | 11 385 480,07 | 11 385 480,07 | 3 948 791,51 |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUMA AKTYWÓW | 516 158 433,33 | 459 045 273,74 | 457 436 229,74 | 460 889 723,63 |

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie | Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|----------------------------------|--|--|----------------------------------|
| PASYWA | | | | |
| Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej) | 250 140 973,21 | 252 862 872,04 | 252 862 872,04 | 252 993 715,30 |
| Kapitał podstawowy | 9 701 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Kapitał zapasowy | 102 026 387,19 | 98 308 154,17 | 98 308 154,17 | 98 308 154,17 |
| Akcje własne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | 173 994 215,97 | 173 994 215,97 | 173 994 215,97 | 173 994 215,97 |
| Zyski zatrzymane/Niepokryte straty | -31 910 390,29 | -39 127 335,75 | -39 127 335,75 | -40 504 184,75 |
| Wynik okresu bieżącego | -3 663 635,17 | 10 732 310,52 | 10 732 310,52 | 11 837 283,54 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | -6 604,49 | -64 509,97 | -64 509,97 | -41753,63 |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -300 000,00 |
| Udziały niekontrolujące | 0,00 | -679 962,90 | -679 962,90 | 0,00 |
| Kapitał własny ogółem | 250 140 973,21 | 252 862 872,04 | 252 862 872,04 | 252 993 715,30 |
| Zobowiązania długoterminowe | 123 922 454,65 | 53 899 407,19 | 53 899 407,19 | 85 010 705,91 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 48 881 258,27 | 30 736 456,90 | 30 736 456,90 | 62 485 961,74 |
| Rezerwy | 7 750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 42 536 133,59 | 9 990 952,70 | 9 990 952,70 | 9 993 184,42 |
| Pozostałe zobowiązania | 22 448 804,94 | 4 912 500,63 | 4 912 500,63 | 4 539 637,67 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 048 507,85 | 8 259 496,96 | 8 259 496,96 | 7 991 922,08 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 142 095 005,48 | 152 282 994,51 | 150 673 950,51 | 122 885 302,42 |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek | 59 794 291,64 | 41 875 897,64 | 41 875 897,64 | 45 965 969,86 |
| Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym: | 82 300 713,84 | 110 407 096,87 | 108 798 052,87 | 76 919 332,56 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 19 548 292,16 | 24 191 858,54 | 24 191 858,54 | 21 363 157,17 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych | 0,00 | 42 957 887,46 | 42 957 887,46 | 52 181 599,27 |
| Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek | 62 752 421,67 | 39 515 177,43 | 39 515 177,43 | 2 141 022,04 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 0,00 | 3 639 843,00 | 2 030 799,00 | 181 386,00 |
| Rozliczenia międzyokresowe w tym | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 891 235,02 |
| Wycena kontraktów budowlanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 891 235,02 |
| Rezerwy | 0,00 | 102 330,44 | 102 330,44 | 160 933,06 |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania i rezerwy razem | 266 017 460,13 | 206 182 401,70 | 204 573 357,70 | 207 896 008,33 |
| SUMA PASYWÓW | 516 158 433,33 | 459 045 273,74 | 457 436 229,74 | 460 889 723,63 |

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie | Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|-------------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Wartość księgową | 261 184 802,95 | 252 862 872,04 | 252 862 872,04 | 252 526 115,83 |
| Liczba akcji | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Wartość księgową na jedną akcję (w zł) | 26,93 | 26,07 | 26,07 | 0,76 |
| Rozwodniona liczba akcji | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł) | 26,93 | 26,07 | 26,07 | 0,76 |

IV. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA | | |
| Zysk (strata) netto | 7 353 092,92 | 11 837 283,54 |
| Podatek dochodowy, w tym: | -6 235 036,00 | 3 808 635,46 |
| Podatek dochodowy bieżący | 258 352,00 | 387 573,00 |
| Podatek dochodowy odroczone | -6 493 388,00 | 3 421 062,46 |
| 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 | 1 118 056,92 | 15 645 919,00 |
| Korekty: | -30 545 930,32 | 67 579 713,37 |
| Amortyzacja | 46 127,23 | 142 933,33 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 29 126,22 | 111 422,15 |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -10 804,80 | 352 825,42 |
| (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 5 605,30 | 267 540,76 |
| Aktualizacja wartości aktywów | 0,00 | 74 074,36 |
| Program opcji menadżerskich | 0,00 | 0,00 |
| Zmiana stanu należności | -8 681 727,61 | 10 730 042,42 |
| Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 2 291 403,82 | -33 575 480,18 |
| Zmiana stanu rezerw | -93 080,44 | -162 100,43 |
| Zmiana stanu zapasów | -7 843 317,35 | 62 047 690,55 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -1 816 601,78 | 3 197 560,23 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich | -1 662 208,13 | 24 835 918,76 |
| (Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy | -4 136 817,00 | -442 714,00 |
| Inne korekty | -8 673 635,78 | 0,00 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -29 427 873,40 | 83 225 632,37 |
| DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA | | |
| I. Wpływy | 86 000,00 | 400 412,67 |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy z tytułu spłaty pożyczek | 86 000,00 | 398 083,69 |
| Wpływy z tytułu spłaty odsetek | 0,00 | 2 328,98 |
| Inne wpływy inwestycyjne | 0,00 | 0,00 |

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|------------------------|
| Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | 0,00 | -4 962 430,00 |
| Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne | 0,00 | -17 430,00 |
| Wydatki na inwestycje w nieruchomości | 0,00 | 0,00 |
| Wydatki na nabycie jednostek zależnych | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie pozostałych aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| Wydatki na udzielone pożyczki | 0,00 | -4 945 000,00 |
| Splata udzielonych pożyczek | 0,00 | 0,00 |
| Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów | 0,00 | 0,00 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 86 000,00 | -4 562 017,33 |
| DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA | | |
| I. Wpływy | 67 490 786,78 | 70 805 741,65 |
| Wpływy z emisji akcji | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek | 39 958 929,17 | 58 843 934,25 |
| Wpływy z odsetek | 0,00 | 0,00 |
| Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 531 857,61 | 11 961 807,40 |
| Inne wpływy | 0,00 | 0,00 |
| II. Wydatki | -42 384 654,27 | -148 602 586,60 |
| Wykup akcji własnych | 0,00 | 0,00 |
| Wydatki z tytułu spłaty kredytów / pożyczek | -4 628 115,26 | -90 288 069,51 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | -34 729 960,00 | -49 512 200,00 |
| Wydatki z tytułu odsetek i prowizji | -3 003 733,69 | -8 337 192,85 |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0,00 | -300 000,00 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | -22 845,32 | -165 124,24 |
| Inne wydatki finansowe | 0,00 | 0,00 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 25 106 132,51 | - 77 796 844,95 |
| Przepływy pieniężne razem | -4 235 740,89 | 866 770,09 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | -4 235 740,89 | 866 770,09 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 11 385 480,07 | 3 082 021,42 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 7 149 739,18 | 3 948 791,51 |

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

| [w złotych] | Kapitał podstawowy | Kapitał podstawowy | 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 2021 roku (przed korektą) | 9 700 000,00 | 0,00 | 98 308 154,17 | 0,00 | 173 994 215,97 | -28 395 025,23 | -64 509,97 | 253 542 834,94 | -679 962,90 | 252 862 872,04 |
| Korekta błędu podstawowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Na dzień 1 stycznia 2021 roku (po korekcie) | 9 700 000,00 | 0,00 | 98 308 154,17 | 0,00 | 173 994 215,97 | -28 395 025,23 | -64 509,97 | 253 542 834,94 | -679 962,90 | 252 862 872,04 |
| Zysk / strata za okres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7 353 092,92 | 0,00 | 7 353 092,92 | 0,00 | 7 353 092,92 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20 811,08 | 20 811,08 | 0,00 | 20 811,08 |
| 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 |
| Całkowite dochody za okres ogółem | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7 353 092,92 | 20 811,08 | 7 373 904,00 | 0,00 | 7 373 904,00 |
| 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 | 3 717 934,32 | 0,00 | 0,00 | -4 397 897,22 | 0,00 | -679 962,90 | 679 962,90 | 0,00 |
| Transakcje płatności w formie akcji | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 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 - sprzedaż udziałów Stawowa 21 i i2 Sp. z o.o. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 948 026,91 | 0,00 | 948 026,91 | 0,00 | 948 026,91 |
| Na dzień 30 września 2021 roku | 9 700 000,00 | 0,00 | 102 026 088,49 | 0,00 | 173 994 215,97 | -24 491 802,62 | -43 698,89 | 261 184 802,95 | 0,00 | 261 184 802,95 |

| [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 | Odpisy z zysku netto | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny ogółem |
|---|---------------------|--------------|-----------------------|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku (przed korektą) | 9 700 000,00 | 0,00 | 137 910 488,34 | 0,00 | 173 994 215,97 | -78 406 518,92 | -237,26 | 243 197 948,13 | -1 700 000,00 | 0,00 | 241 497 948,13 |
| Korekta błędu podstawowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku (po korekcie) | 9 700 000,00 | 0,00 | 137 910 488,34 | 0,00 | 173 994 215,97 | -78 406 518,92 | -237,26 | 243 197 948,13 | -1 700 000,00 | 0,00 | 241 497 948,13 |
| Zysk / strata za okres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10 732 310,52 | 0,00 | 10 732 310,52 | 0,00 | 0,00 | 10 732 310,52 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -64 272,71 | -64 272,71 | 0,00 | 0,00 | -64 272,71 |
| 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 | 0,00 |
| Całkowite dochody za okres ogółem | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10 732 310,52 | -64 272,71 | 10 668 037,81 | 0,00 | 0,00 | 10 668 037,81 |
| Emisja akcji | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Podział wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 | -39 602 334,17 | 0,00 | 0,00 | 39 602 334,17 | 0,00 | 0,00 | 1 700 000,00 | 0,00 | 1 700 000,00 |
| 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 | 0,00 |
| Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sprzedaż udziałów niekontrolujących | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie udziałów niekontrolujących | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Obligacje zamienne na akcje | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Udziały i akcje własne umorzone | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne - podatek dochodowy w KPB za 2014 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -323 151,00 | 0,00 | -323 151,00 | 0,00 | 0,00 | -323 151,00 |
| Inne -podział zysku 2020 Kaszubska | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -679 962,90 | -679 962,90 |
| Na dzień 31 grudnia 2020 roku | 9 700 000,00 | 0,00 | 98 308 154,17 | 0,00 | 173 994 215,97 | -28 395 025,23 | -64 509,97 | 253 542 834,94 | 0,00 | -679 962,90 | 252 862 872,04 |

| [w złotych] | Kapitał podstawowy | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zyski zatrzymane/niepokryte straty | Różnice z przeliczeń kursowych | Razem | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny ogółem |
|---|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku (przed korektą) | 9 700 000,00 | 0,00 | 137 910 488,34 | 0,00 | 173 994 215,97 | -78 406 518,92 | -237,26 | 243 197 948,13 | -1 700 000,00 | 241 497 946,13 |
| Korekta błędu podstawowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku (po korekcie) | 9 700 000,00 | 0,00 | 137 910 488,34 | 0,00 | 173 994 215,97 | -78 406 518,92 | -237,26 | 243 197 948,13 | -1 700 000,00 | 241 497 948,13 |
| Zysk / strata za okres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11 837 283,54 | 0,00 | 11 837 283,54 | 0,00 | 11 837 283,54 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -41 516,37 | -41 516,37 | 0,00 | -41 516,37 |
| Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Całkowite dochody za okres ogółem | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11 837 283,54 | -41 516,37 | 11 795 767,17 | 0,00 | 11 795 767,17 |
| Emisja akcji | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Podział wyniku finansowego | 0,00 | 0,00 | -39 602 334,17 | 0,00 | 0,00 | 37 902 334,17 | 0,00 | -1 700 000,00 | 1 700 000,00 | 0,00 |
| Transakcje płatności w formie akcji | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sprzedaż udziałów niekontrolujących | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie udziałów niekontrolujących | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Obligacje zamienne na akcje | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Udziały i akcje własne do umorzenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne-wypłata na poczet zysku | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -300 000,00 | -300 000,00 |
| Na dzień 30 września 2020 roku | 9 700 000,00 | 0,00 | 98 308 154,17 | 0,00 | 173 994 215,97 | -28 666 901,21 | -41 753,63 | 253 293 715,30 | -300 000,00 | 252 993 715,30 |

VI. 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). Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w przypadku danych bilansowych).

i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Łaciarskiej 4b. Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

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

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.

Opis zmian w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku

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

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

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

W dniu 4 marca 2021 roku na podstawie umów przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej, w niżej wymienionych spółkach został zmieniony komplementariusz - z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Stosownie do tej zmiany, na podstawie uchwał wspólników z dnia 5 marca 2021 roku, uległy zmianie umowy

spółek, w tym postanowienia dotyczące firmy spółek. Powyższe zmiany są skuteczne z dniem podjęcia uchwał wspólników. Zmiany dotyczyły spółek:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. – w spółkę Stalowa sp. z o.o., przekształcenie zarejestrowane przez KRS w dniu 26.05.2021,
- i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp.k. – w spółkę Armii Krajowej 7 sp. z o.o., przekształcenie zarejestrowane przez KRS w dniu 28.05.2021,
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.– w spółkę Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o., przekształcenie zarejestrowane przez KRS w dniu 01.06.2021.

W dniu 13 kwietnia 2021 została podjęta uchwała przez wspólników spółki i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. w spółkę Bulwar Staromiejski Sp. z o.o., przekształcenie zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 24.05.2021.

W dniu 15 lipca 2021 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Igielna Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze Spółkami: i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II Sp.K. (jako spółek przejmowanych) poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Połączenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Na moment połączenia spółka i2 Igielna Sp. z o.o. zmieniła nazwę na i2D Sp. z o.o.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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

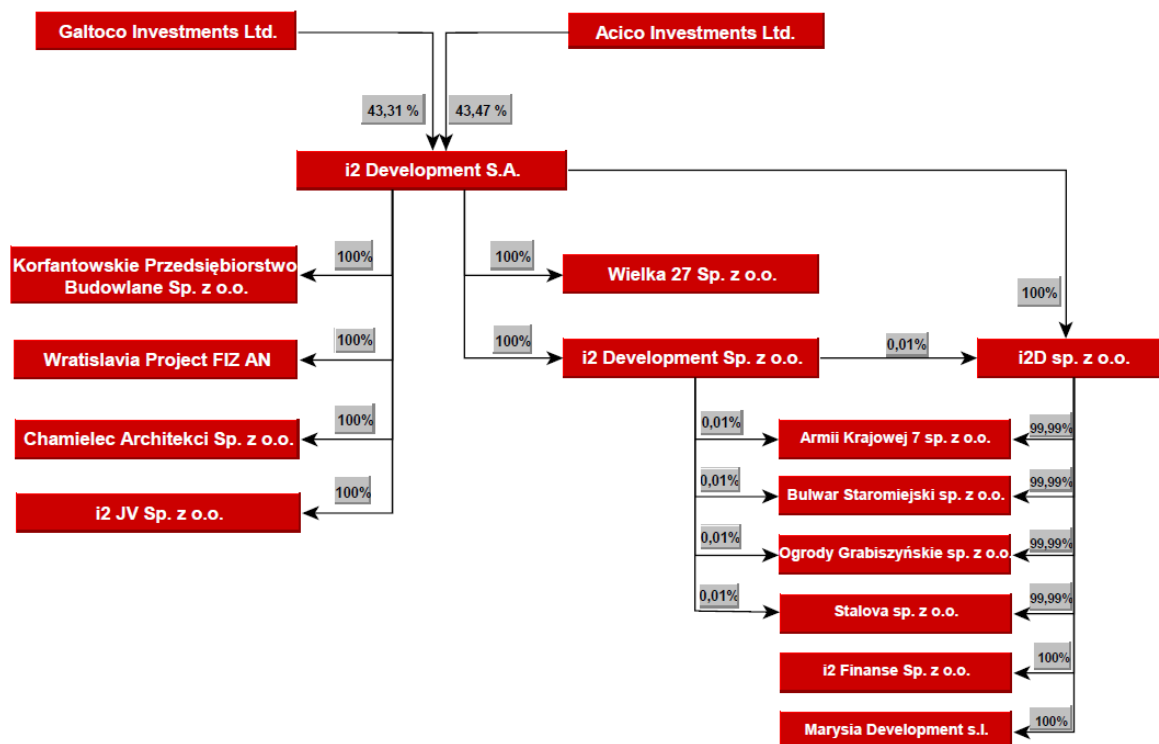
Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2021 roku

Na dzień 30 września 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2021 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

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

| Nazwa | Udział w kapitale | Udział w głosach | Charakter zależności | Metoda konsolidacji |
|---|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Wratislavia Project FIZ AN | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Chamielec Architekci sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| i2D sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Wielka 27 sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| i2 Development sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| i2 Finanse sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Marysia Development s.l. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| i2 JV sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Armii Krajowej 7 sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Bulwar Staromiejski sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| Stalova sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |
| BB21 sp. z o.o. | 100% | 100% | Zależny | pełna |

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na dzień publikacji raportu za I półrocze 2021 roku przedstawia się następująco:



3. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki

Zmiany Statutu jednostki dominującej oraz zmiana przedmiotu działalności jednostki dominującej należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia, które może podjąć stosowną uchwałę. Zasady podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie zostały szczegółowo opisane w regulaminie Walnego Zgromadzenia, opublikowanym na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Organami jednostki dominującej są:

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

Zarząd jednostki dominującej

Członków Zarządu powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Rada Nadzorcza określa również liczbę członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być odwołani lub zawieszeni w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie. Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej m.in. na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa.

Skład Zarządu na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,

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

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

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

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

Zasady działania Zarządu:

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

Do uprawnień Zarządu należy:

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

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

Rada Nadzorcza jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Powyższy skład Rady Nadzorczej został przyjęty przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 24 czerwca 2021 roku.

Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,

- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

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

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

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

Komitet Audytu jednostki dominującej

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

Gabrysiak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabyli w toku swojej działalności zawodowej.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej

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

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

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

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

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

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,

- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 listopada 2021 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. 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 spółka wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSR 39, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

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

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

5.2. Niepewność szacunków

W okresie 9 miesięcy w 2021 roku zakończonym dnia 30 września 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 września 2021 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w nocie 19 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) ustalone są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2020.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

6. Podstawa sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Niniejsze sprawozdanie powstało 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 kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

Półroczne 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 śródrocznego 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 2021 roku – 4,6329 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 30 września 2020 roku – 4,5268 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 2021 – 30 września 2021 roku – 4,6329 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 - 4,4742 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 30 września 2020 roku – 4,4239 PLN/EUR,

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

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 dnia 30 września 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

8. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów:

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

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

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 16 Leasing

Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. Uproszczenie jest dostępne dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 czerwca 2020 roku później.

Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy, Grupa nie posiada istotnych umów leasingowych.

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W okresie sprawozdawczym Grupa dokonała korekty naliczenia podatku dochodowego za rok 2020. Skorygowano wartość kosztów finansowania dłużnego ujętych jako koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku 2020. Wyłączona różnica kosztów stanowi różnicę przejściową, na jej podstawie naliczono aktywo na podatek odroczony. W wyniku korekty nie uległ zmianie wynik finansowy netto Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Zmianie uległy następujące pozycje bilansowe:

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym bieżącym z kwoty 2.341.561,00 złotych na 3.950.605,00 złotych, podatkiem dochodowym odroczonym z kwoty 3.156.544,96 złotych na kwotę 1.547.500,96 złotych,

| [w złotych] | 01.01.2020-31.12.2020 wartości po korekcie | 01.01.2020-31.12.2020 wartości przed korektą |
|--|---|---|
| Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej | 16 230 416,48 | 16 230 416,48 |
| Zysk/ (strata) brutto | 16 230 416,48 | 16 230 416,48 |
| Podatek dochodowy w tym | 5 498 105,96 | 5 498 105,96 |

| [w złotych] | 01.01.2020-31.12.2020 wartości po korekcie | 01.01.2020-31.12.2020 wartości przed korektą |
|-------------------------------------|---|---|
| podatek dochodowy -bieżący | 3 950 605,00 | 2 341 561,00 |
| podatek dochodowy -odroczoney | 1 547 500,96 | 3 156 544,96 |
| Zysk/ (strata) netto | 10 732 310,52 | 10 732 310,52 |
| Zysk netto przypadający na: | | |
| akcjonariuszy jednostki dominującej | 10 052 347,62 | 10 052 347,62 |
| udziały niekontrolujące | 679 962,90 | 679 962,90 |
| zysk netto za okres sprawozdawczy | 10 052 347,62 | 10 052 347,62 |

Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych z kwoty 2.033.799,00 złotych na kwotę 3.639.843,00 złotych,

| [w złotych] | Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie | Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą |
|--|--|--|
| PASYWA | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 152 282 994,51 | 150 673 950,51 |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek | 41 875 897,64 | 41 875 897,64 |
| Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym: | 110 407 096,87 | 108 798 052,87 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 24 191 858,54 | 24 191 858,54 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych | 42 957 887,46 | 42 957 887,46 |
| Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek | 39 515 177,43 | 39 515 177,43 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 3 639 843,00 | 2 030 799,00 |
| Rozliczenia międzyokresowe w tym | 0,00 | 0,00 |
| Wycena kontraktów budowlanych | 0,00 | 0,00 |
| Rezerwy | 102 330,44 | 102 330,44 |

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z kwoty 6.617.945,00 złotych na kwotę 8.226.989,00 złotych.

| [w złotych] | Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie | Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą |
|-------------------------------------|--|--|
| AKTYWA | | |
| Aktywa trwałe | 153 670 182,62 | 152 061 138,62 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 8 226 989,00 | 6 617 945,00 |

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

11. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

Spłata obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku:

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

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

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2021r. Spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H, których termin wykupu przypadał na dzień 26 września 2021r. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, poprzez zapłatę należności głównej oraz należnych odsetek naliczonych na dzień przedterminowego wykupu.

W dniu 13 sierpnia 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 4.901 sztuk zabezpieczonych obligacji serii N, o łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27. Zabezpieczeniem Obligacji stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

W dniu 31 sierpnia 2021 roku- całkowity wykup obligacji serii J - wykup pozostałych 8.225 sztuk obligacji serii J Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.225.000 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 4 marca 2020 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400023” [dalej: Obligacje], zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, w Dniu Wykupu

określonym na dzień 31 sierpnia 2021 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 93.518,25 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 11,37 zł.

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

Emisje i wykupy obligacji po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2021 roku:

Nie wystąpiło.

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

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirusa) i choroby COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć potencjalnie niekorzystny wpływ. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., sytuacja ta nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki. W okresie sprawozdawczym koniunktura na rynku nieruchomości nie uległa pogorszeniu, zanotowano wzrost cen za metr kwadratowy. Sytuacja wciąż pozostaje dynamiczna i w zależności od okresu trwania obecnych uwarunkowań oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższej perspektywie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację. Zakładane na 2021 rok budżety realizowane są bez istotnych odchyśleń, przez co nie planuje się przeszacowań istniejących budżetów poszczególnych inwestycji na ten rok. Przedsięwzięcia deweloperskie przebiegają zgodnie z założonymi wcześniej harmonogramami.

W związku z występującą w kraju epidemią spółki Grupy skorzystały w roku 2020 ze wsparcia z Polskiego Funduszu Rozwoju. W czerwcu 2021 roku spółki Chamielec Architektki Sp. z o.o. został częściowo zwolniony z obowiązku zwrotu subwencji w kwocie : 250.056,16 złotych (71% otrzymanej subwencji) a lipcu 2021 roku spółka i2 Development sp. z o.o. w wysokości 140.615,50 złotych (50% otrzymanej subwencji). Łączna wartość umorzonych kwot w Grupie wyniosła 390.671,66 złotych.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 11 i 43 niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.
- W dniu 22 czerwca 2021 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała z Aion Bank SA/NV z siedzibą w Belgii umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 55.000.000,00 zł na poniższych warunkach:

- Przedmiot umowy: kredyt przeznaczony jest na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii H i J, a także na cele finansowania działalności bieżącej, w szczególności cele ogólnokorporacyjne, finansowanie podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta, a także nabywanie nieruchomości.

Istotne warunki umowy: Umowa, która została zawarta pomiędzy Spółką i Bankiem posiada zapisy standardowe w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:

Kwota kredytu: do kwoty 55.000.000,00 zł, uruchamiany w trzech transzach,

Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza, a także prowizja za przedterminową spłatą w okresie 3 pierwszych lat po uruchomieniu kredytu,

Wykorzystanie kredytu: po spełnieniu warunków wykorzystania każdej transzy kredytu,

Okres transakcji kredytowej: do dnia 31.03.2026 r.,

Warunki spłaty: spłata odsetek w okresach miesięcznych

Spłata kapitału: następuje zgodnie z ustalonym harmonogramem począwszy od 1 kwartału 2022 r. Ostateczna spłata w dniu 31.03.2026r.

Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: dostarczenie zaświadczeń z Urzędu Skarbowego, Urzędu Miasta, ZUS.

Prawnymi zabezpieczeniami umowy kredytu są między innymi:

- hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia z roszczeniem o wpisanie na opróżnione miejsca hipoteczne na nieruchomościach położonych we Wrocławiu należących do spółek celowych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., Armii Krajowej 7 sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Armii Krajowej 7 sp.k.) oraz Stalova sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalova sp.k.),

- oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się z egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego,

- oświadczenia spółek celowych wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., Armii Krajowej 7 sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Armii Krajowej 7 sp.k.) oraz Stalova sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalova sp.k.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego w związku z ustanowionymi hipotekami,

- poręczenia spółek celowych wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., Armii Krajowej 7 sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Armii Krajowej 7 sp.k.) oraz Stalova sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalova sp.k.) na rzecz Banku, że Emitent terminowo spłaci zobowiązania finansowe wynikające z umowy kredytu.

Pozostałe zabezpieczenia oraz dodatkowe warunki nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Uzyskanie kredytu nieodnawialnego dla Spółki, pozwoli na istotne zmniejszenie kosztów odsetkowych oraz zmianę zapadalności zadłużenia finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 13.08.2021r. zawarta pomiędzy Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. (Kredytobiorca) a mBank SA (Kredytodawca) na finansowanie realizacji inwestycji Ogrody Grabiszyńskie II położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej 268, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00257347/0 oraz przy Al. Gen. Józefa Hallera, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00211684/0.

Maksymalna kwota kredytu zgodnie z umową – 60 052 000,00 zł. Zabezpieczenia kredytu, zgodnie z umową kredytową (pkt 24 umowy) – to w szczególności hipoteka umowna łączna na w/w nieruchomościach ustanowiona do kwoty stanowiącej 150% wartości kredytu, tj. do kwoty do kwoty 94.578.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym (obecnie wzmianka w dziale IV KW); zastaw rejestrowy na 100% udziałów Kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych;

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

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

13. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w pozostałym kwartale 2021 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 – podwyższenie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej,
- poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.
- sytuacja związana z koronawirusem – szerzej została opisana w nocie 12 niniejszego sprawozdania

14. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

14.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

- dysponuje więcej niż połową głosów na podstawie umów z innymi inwestorami,
- posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki gospodarczej na mocy statutu lub umowy,
- posiada zdolność mianowania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej,
- dysponuje większością głosów na posiedzeniach zarządu lub rady nadzorczej.

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych 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 półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30 września lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia. 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.

14.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

Udziały w jednostkach współzależnych, gdzie Grupa sprawuje współkontrolę są ujmowane metodą praw własności. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

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

14.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku, 30 września 2020 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 01.01.2021 - 30.09.2021, 01.01.2020 – 31.12.2020, 01.01.2020 - 30.09.2020.

15. 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 01.01.2021 - 30.09.2021 r. | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Działalność pozostała | RAZEM |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 25 316 201,56 | 37 464 498,43 | 3 500 536,62 | 66 281 236,61 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 24 962 544,66 | 37 464 498,43 | 3 500 536,62 | 65 927 579,71 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 353 656,90 | 0,00 | 0,00 | 353 656,90 |
| Koszt własny sprzedaży | 25 180 352,82 | 33 392 340,75 | 0,00 | 58 572 693,57 |
| Koszt sprzedanych produktów | 24 856 218,78 | 33 392 340,75 | 0,00 | 58 248 559,53 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 324 134,04 | 0,00 | 0,00 | 324 134,04 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 135 848,74 | 4 072 157,68 | 3 500 536,62 | 7 708 543,04 |
| Koszty sprzedaży | 2 770 118,13 | 63 222,10 | 0,00 | 2 833 340,23 |
| Koszty ogólnego zarządu | 14 690 432,30 | 301 729,92 | 1 763 604,39 | 16 755 766,61 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 10 459 185,61 | 0,00 | 140 615,50 | 10 599 801,11 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 1 702 988,49 | 37 560,68 | 0,00 | 1 740 549,17 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -8 568 504,57 | 3 669 644,98 | 1 877 547,73 | -3 021 311,86 |
| Przychody finansowe | 10 616 867,24 | 15 499,26 | 0,00 | 10 632 366,50 |

| | | | | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Koszty finansowe | 11 761 421,25 | 110 218,08 | 4 076 019,75 | 15 947 659,08 |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -9 713 058,57 | 3 574 926,16 | -2 198 472,02 | -8 336 604,43 |
| Podatek dochodowy | -5 230 367,26 | 474 598,00 | 82 800,00 | -4 672 969,26 |
| Zysk (strata) netto z działalności | -4 482 691,31 | 3 100 328,16 | -2 281 272,02 | -3 663 635,17 |

| Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020- 31.12.2020r. | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Działalność pozostała | RAZEM |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 187 061 674,71 | 25 048 089,93 | 2 665 120,88 | 214 774 885,52 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 186 476 674,71 | 25 048 089,93 | 2 940 120,88 | 214 464 885,52 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 585 000,00 | 0,00 | -275 000,00 | 310 000,00 |
| Koszt własny sprzedaży | 162 480 698,00 | 22 543 921,83 | 23 432,00 | 185 048 051,83 |
| Koszt sprzedanych produktów | 161 903 185,59 | 22 543 921,83 | 23 432,00 | 184 470 539,42 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 577 512,41 | 0,00 | 0,00 | 577 512,41 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 24 580 976,71 | 2 504 168,10 | 2 641 688,88 | 29 726 833,69 |
| Koszty sprzedaży | 1 451 264,17 | 113 052,56 | 0,00 | 1 564 316,73 |
| Koszty ogólnego zarządu | 7 434 815,30 | 840 492,80 | 3 412 333,66 | 11 687 641,76 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 6 464 725,59 | 205 279,28 | 167 305,68 | 6 837 310,55 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 3 809 156,61 | 786 955,11 | 267 442,51 | 4 863 554,23 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 18 350 466,23 | 968 946,90 | -870 781,61 | 18 448 631,52 |
| Przychody finansowe | 2 277 555,97 | 7 202,18 | 0,00 | 2 284 758,15 |
| Koszty finansowe | 4 209 670,28 | 293 302,91 | 0,00 | 4 502 973,19 |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 16 418 351,92 | 682 846,17 | -870 781,61 | 16 230 416,48 |
| Podatek dochodowy | 5 955 875,96 | -381 180,00 | -76 590,00 | 5 498 105,96 |
| Zysk (strata) netto z działalności | 10 462 475,96 | 1 064 026,17 | -794 191,61 | 10 732 310,52 |

| Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020- 30.09.2020r. | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Działalność pozostała | RAZEM |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 149 529 696,33 | 15 895 541,06 | 2 236 067,67 | 167 661 305,06 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | 149 529 696,33 | 15 895 541,06 | 2 236 067,67 | 167 661 305,06 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Koszt własny sprzedaży | 126 808 773,59 | 13 815 696,46 | 23 432,00 | 140 647 902,05 |
| Koszt sprzedanych produktów | 126 808 773,59 | 13 815 696,46 | 23 432,00 | 140 647 902,05 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 22 720 922,74 | 2 079 844,60 | 2 212 635,67 | 27 013 403,01 |
| Koszty sprzedaży | 1 185 243,70 | 19 422,83 | 0,00 | 1 204 666,53 |
| Koszty ogólnego zarządu | 5 508 409,01 | 463 282,40 | 2 943 968,03 | 8 915 659,44 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 171 818,41 | 190 114,35 | 469 727,72 | 2 831 660,48 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 729 420,22 | 161 179,41 | 267 442,51 | 3 158 042,014 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 15 469 668,22 | 1 626 074,31 | -529 047,15 | 16 566 695,38 |
| Przychody finansowe | 1 648 862,27 | 45,04 | 505 398,29 | 2 154 305,60 |
| Koszty finansowe | 2 994 198,84 | 80 838,10 | 0,00 | 3 075 036,94 |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 14 124 331,65 | 1 545 281,25 | -23 648,86 | 15 645 964,04 |
| Podatek dochodowy | 3 895 454,46 | -103 852,00 | 17 033,00 | 3 808 635,46 |
| Zysk (strata) netto z działalności | 10 228 877,19 | 1 649 133,25 | -40 681,86 | 11 837 328,58 |

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie wypłacono dywidendy, Spółka za 2020 rok osiągnęła stratę w wysokości 1.724.148,00 złotych. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy stratę pokryto z kapitału zapasowego Spółki.

17. Nieruchomości inwestycyjne

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

- Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 17.875.522,00 złotych,
- i2 JV sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.523.813,29 złotych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 44.765.861,98 złotych.

18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W pierwszym III kwartale 2021 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp. komandytowa. Wartość lokali w budowie objętych reklasyfikacją wynosiła 4.006.712,81 złotych, ich wartość godziwa na dzień bilansowy wynosiła 6.427.116,71 złotych.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. komandytowa do wartości 14.380.128,75 złotych.

Wycena nieruchomości prezentowanych na dzień 31 grudnia 2020 roku jako nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz nieruchomości zreklasyfikowanych do tej pozycji z zapasów w pierwszym półroczu 2021 roku płynęła na bieżący wynik finansowy Grupy i została ujęta w kwocie 8.673.635,78 złotych w pozycji Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 52.382.587,95 złotych.

19. 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 skonsolidowanym bilansie na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

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.

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

Wartość firmy

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Wartość powstała przy nabyciu udziałów w: | | | |
| Concept Sp. z o.o. | 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 |

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku nie uległa zmianie.

Wartość firmy powstała w Grupie w 2014 roku wynika z nabycia udziałów w spółce Concept Sp. z o.o.

Wartość firmy powstała w 2015 roku wynika z nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy złotych zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej, ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Nie przewiduje się, aby jakkolwiek część ujętej wartości firmy podlegała odliczeniu dla celów podatkowych.

Wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Wartość firmy, która powstała w wyniku nabycia akcji w spółkach została zweryfikowana w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy. Opis testu i jego rezultaty zostały opisane w notcie 19 niniejszego sprawozdania. Wartości niematerialne i prawne niniejszych zasad (polityk) rachunkowości i dodatkowych not objaśniających.

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

22. Świadczenia pracownicze

22.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy lub przepisy lokalne w odniesieniu do jednostek zagranicznych.

22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły wypłaty świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

25. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Materiały (według ceny nabycia) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia) | 250 667 626,60 | 217 068 092,67 | 204 350 919,37 |
| Produkty gotowe | 13 904 241,61 | 38 906 598,72 | 74 927 065,86 |
| Towary | 2 096 612,00 | 2 096 612,00 | 3 019 212,10 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zapasy ogółem | 266 668 480,21 | 258 071 303,39 | 282 297 197,33 |

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2. Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku. Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku.

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

- W dniu 22 czerwca 2021 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała z Aion Bank SA/NV z siedzibą w Belgii umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 55.000.000,00 zł, której zabezpieczeniem są hipoteki:
 - hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia z roszczeniem o wpisanie na opróżnione miejsca hipoteczne na nieruchomościach położonych we Wrocławiu należących do spółek celowych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., Armii Krajowej 7 sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Armii Krajowej 7 sp.k.) oraz Stalova sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalova sp.k.),

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

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich

Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy. Obligacje serii H zostały całkowicie wykupione w dniu 30 czerwca 2021 roku.

- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; W dniu 3 marca 2021 roku zgodnie z Warunkami emisji obligacji Administrator zabezpieczeń wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki na nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 30 położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich, w związku z dokonaniem przez i2 Development S.A. przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii J w kwocie nominalnej 8.500.000,00 złotych.

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

- Obligacje serii K zabezpieczone: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach lokalowych położonych we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i Placu Jana Pawła II zlokalizowanych w parterze zrealizowanej inwestycji „Przy Arsenale” ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
- Obligacje serii L i M zabezpieczone: hipoteką, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji obu serii L i M, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, weksla in blanco oraz poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A.

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

W okresie sprawozdawczym nie tworzone odpisów aktualizujących wartość zapasów.

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenie | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie/Rozwiązanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 września/31 grudnia | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

27. Pożyczki udzielone

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym bilansie Grupy wynosi: 10.625.764,27 zł i składa się z następujących pozycji:

| Nazwa spółki w Grupie | Pożyczkobiorca | Stan na 30 września 2021 [w złotych] | | | Stan na 31 grudzień 2020 [w złotych] | | | Stan na 30 września 2020 [w złotych] | | |
|---|---|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | krótkoterm. | długoterm. | razem | krótkoterm. | długoterm. | razem | krótkoterm. | długoterm. | razem |
| i2 Finanse sp. z o.o. | osoba fizyczna nie powiązana ze spółką | 0,00 | 648 671,22 | 648 671,22 | 0,00 | 623 380,81 | 623 380,81 | 0,00 | 610 526,02 | 610 526,02 |
| i2 Finanse sp. z o.o. | Stawowa 21 sp. z o.o. ** | 0,00 | 7 380,51 | 7 380,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Finanse sp. z o.o. | BB 21 sp. z o.o. *** | 0,00 | 498 687,02 | 498 687,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. | udziałowiec mniejszościowy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 311 835,62 | 311 835,62 |
| Chamielec Architekti sp. z o.o. | Chamielec Arkadiusz | 145 697,21 | 21 787,67 | 167 484,88 | 33 618,31 | 179 291,23 | 212 909,54 | 33 618,31 | 288 302,79 | 321 921,10 |
| Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. | Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 52 921,23 | 0,00 | 52 921,23 | 52 921,23 | 0,00 | 52 921,23 | 52 921,23 | 0,00 | 52 921,23 |
| i2 Development S.A. | BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.* | 0,00 | 6 051 841,98 | 6 051 841,98 | 0,00 | 5 847 614,47 | 5 847 614,47 | 0,00 | 5 743 808,22 | 5 743 808,22 |
| i2 Development S.A. | BBKW sp. z o.o.* | 0,00 | 2 291 261,49 | 2 291 261,49 | 0,00 | 2 207 674,20 | 2 207 674,20 | 0,00 | 2 165 187,84 | 2 165 187,84 |
| i2 Development S.A. | Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | pracownicy spółek z Grupy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 328,98 | 0,00 | 2 328,98 |
| i2 Development S.A. | osoba fizyczna nie powiązana ze spółką | 0,00 | 436 032,88 | 436 032,88 | 0,00 | 420 164,39 | 420 164,39 | 59 736,07 | 100 263,01 | 159 999,08 |
| i2 Development S.A. | Stawowa 21 sp. z o.o. ** | 0,00 | 4 369,97 | 4 369,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | BB 21 sp. z o.o. *** | 0,00 | 467 113,09 | 467 113,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | | 198 618,44 | 10 427 145,83 | 10 625 764,27 | 86 539,54 | 9 278 125,10 | 9 364 664,64 | 146 275,61 | 9 219 923,50 | 9 366 199,11 |

* podmioty powiązanie niepodlegające konsolidacji

** spółka powiązana do dnia 12 lutego 2021r.

*** spółka powiązana niepodlegająca konsolidacji od 21.05.2021

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

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

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

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 10 398 515,04 | 6 406 236,64 | 7 175 308,77 |
| <i>w tym należności od jednostek powiązanych</i> | <i>5 141 680,56</i> | <i>1 726 109,57</i> | <i>2 827 863,08</i> |
| Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów) | 6 502 408,17 | 3 828 298,51 | 2 747 643,97 |
| Pozostałe należności od osób trzecich | 3 212 471,77 | 1 736 011,07 | 908 247,96 |
| Pozostałe należności od podmiotów powiązanych | 3 056 280,68 | 2 517 401,83 | 2 150 293,73 |
| Należności ogółem (netto) | 23 169 675,66 | 14 487 948,05 | 12 981 494,43 |
| Opis aktualizujący należności | 857 294,61 | 857 294,61 | 1 583 017,24 |
| Należności brutto | 24 026 970,27 | 15 345 242,66 | 14 564 511,67 |

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia | 857 294,61 | 1 508 942,88 | 1 508 942,88 |
| Zwiększenie | 0,00 | 615 539,66 | 74 074,36 |
| Nabycie jednostki zależnej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie/Rozwiązanie | 0,00 | 1 267 187,93 | 0,00 |
| Odpis aktualizacyjny na dzień 30 września/31 grudnia | 857 294,61 | 857 294,61 | 1 583 017,24 |

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 7 149 739,18 | 11 385 480,07 | 3 948 791,51 |
| <i>w tym na rachunkach VAT (split payment)</i> | <i>3 219,45</i> | <i>463 815,93</i> | <i>12 941,87</i> |
| Lokaty krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 7 149 739,18 | 11 385 480,07 | 3 948 791,51 |
| W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kredyt w rachunku bieżącym | 2 797 430,13 | 2 456 937,01 | 2 141 022,04 |

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

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

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

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Aktywa | 20 675 319,41 | 19 013 111,28 | 18 960 189,82 |
| środki na rachunkach deweloperskich | 20 675 319,41 | 19 013 111,28 | 18 960 189,82 |
| Zobowiązania | 48 930 645,19 | 41 243 397,64 | 45 965 969,86 |
| otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna) | 48 930 645,19 | 41 243 397,64 | 45 965 969,86 |

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. Spółki Grupy zasadniczo korzystają 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.

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

W okresie sprawozdawczym oraz w okresach porównawczych stan utworzonych rezerw przedstawiał się następująco:

| Stan na 30 września 2021 roku | Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | Inne rezerwy | Rezerwy ogółem |
|---|---|-----------------|-----------------|
| Na dzień 1 stycznia 2021 roku | 0,00 | 102 330,44 | 102 330,44 |
| Nabycie jednostki zależnej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 93 080,44 | 93 080,44 |
| Rozwiązanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Na dzień 30 września 2021 roku | 0,00 | 9 250,00 | 9 250,00 |
| Krótkoterminowe na dzień 30 września 2021 roku | 0,00 | 9 250,00 | 9 250,00 |
| Długoterminowe na dzień 30 września 2021 roku | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| Stan na 31 grudnia 2020 roku | Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | Inne rezerwy | Rezerwy ogółem |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku | 0,00 | 323 033,49 | 323 033,49 |
| Nabycie jednostki zależnej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0,00 | 28 680,71 | 28 680,71 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 141 548,53 | 141 548,53 |
| Rozwiązanie | 0,00 | 107 835,23 | 107 835,23 |
| Na dzień 31 grudnia 2020 roku | 0,00 | 102 330,44 | 102 330,44 |
| Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku | 0,00 | 102 330,44 | 102 330,44 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2020 roku | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| Stan na 30 września 2020 roku | Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty | Inne rezerwy | Rezerwy ogółem |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2020 roku | 0,00 | 323 033,49 | 323 033,49 |
| Nabycie jednostki zależnej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 0,00 | 9 007,39 | 9 007,39 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 63 722,59 | 63 722,59 |
| Rozwiązanie | 0,00 | 107 335,23 | 107 335,23 |
| Na dzień 30 września 2020 roku | 0,00 | 160 933,06 | 160 933,06 |
| Krótkoterminowe na dzień 30 września 2020 roku | 0,00 | 160 933,06 | 160 933,06 |
| Długoterminowe na dzień 30 września 2020 roku | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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

Grupa wykazuje zarówno aktywa jak i rezerwy na podatek odroczoney.

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 14 979 272,00 | 6 617 945,00 | 6 085 852,62 |
| Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe | 6 952 507,00 | 1 571 172,00 | 1 589 057,00 |
| Straty podatkowe | 4 480 441,00 | 4 850 704,00 | 4 134 491,00 |
| Niezapłacone faktury | 13 759,00 | 1 733,00 | 2 660,00 |
| Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku | 322,00 | 31 450,00 | 2 428,00 |
| Odpis na należności | 162 886,00 | 162 886,00 | 255 380,00 |
| Koszty finansowania dłużnego wyłączone z kosztów uzyskania przychodów | 3 186 809,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane | 182 548,00 | 0,00 | 101 836,62 |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 10 139 299,96 | 8 259 496,96 | 7 991 922,08 |
| Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe | 6 907 322,00 | 4 899 454,00 | 4 729 934,00 |
| Przyspieszona amortyzacja podatkowa | 14 301,00 | 314 131,00 | 213 374,00 |
| Wycena projektów deweloperskich | 3 021 928,96 | 2 668 234,96 | 2 642 418,08 |
| Noty-obciążenia kary niezapłacone | 195 748,00 | 199 360,00 | 406 196,00 |
| Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane | 0,00 | 178 317,00 | 0,00 |

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. Wysokość kapitału podstawowego | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| 2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym: | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| akcje/udziały zwykłe | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| akcje/udziały uprzywilejowane | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Struktura własności, w tym: | | | |
| Galtoco Investments Ltd. | 43,31% | 43,31% | 43,31% |
| Acico Investments Ltd. | 43,47% | 43,47% | 43,47% |
| pozostali akcjonariusze | 13,22% | 13,22% | 13,22% |
| 4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

34.2. Wartość nominalna akcji

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

34.3. Prawa akcjonariuszy

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

34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 września 2021 roku:

| [w złotych] | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|
| Galtoco Investments Ltd.* | 4 200 637,00 | 4 200 637,00 | 1,0 | 43,31% | 43,31% |
| Acico Investments Ltd.** | 4 216 163,00 | 4 216 163,00 | 1,0 | 43,47% | 43,47% |
| pozostali akcjonariusze | 1 283 200,00 | 1 283 200,00 | 1,0 | 13,22% | 13,22% |
| Razem | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | | 100,00% | 100,00% |

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku:

| [w złotych] | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Galtoco Investments Ltd.* | 4 200 637,00 | 4 200 637,00 | 1,0 | 43,31% | 43,31% |
| Acico Investments Ltd.** | 4 216 163,00 | 4 216 163,00 | 1,0 | 43,47% | 43,47% |
| pozostali akcjonariusze | 1 283 200,00 | 1 283 200,00 | 1,0 | 13,22% | 13,22% |
| Razem | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | | 100,00% | 100,00% |

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Stan na dzień 30 września 2020 roku:

| [w złotych] | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna jednej akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA | Udział w kapitale podstawowym |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Galtoco Investments Ltd.* | 4 200 637,00 | 4 200 637,00 | 1,0 | 43,31% | 43,31% |
| Acico Investments Ltd.** | 4 216 163,00 | 4 216 163,00 | 1,0 | 43,47% | 43,47% |
| pozostali akcjonariusze | 1 283 200,00 | 1 283 200,00 | 1,0 | 13,22% | 13,22% |
| Razem | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 | | 100,00% | 100,00% |

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwy)

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

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

35. Zysk 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 rozwodniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

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

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 7 353 092,92 | 11 837 283,54 |
| Zysk / Strata na działalności zaniechanej | 0,00 | 0,00 |
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 7 353 092,92 | 11 837 283,54 |
| Wpływ obligacji zamiennych na akcje | 0,00 | 0,00 |
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 7 353 092,92 | 11 837 283,54 |
| <i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i> | <i>0,76</i> | <i>1,22</i> |
| <i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i> | <i>0,76</i> | <i>1,22</i> |
| Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 9 700 000,00 | 9 700 000,00 |
| Wpływ rozwodnienia | | |
| Opcje na akcje | 0,00 | 0,00 |
| Prawdopodobna emisja akcji | 0,00 | 0,00 |

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

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

| Nazwa spółki w Grupie | Kredytodawca/Pożyczkodawca | Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2021 [w złotych] | | | Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2020 [w złotych] | | | Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2020 [w złotych] | | |
|---|--|---|----------------------|-----------------------|---|----------------------|-----------------------|---|----------------------|-----------------------|
| | | krótkoterm. | długoterm. | razem | krótkoterm. | długoterm. | razem | krótkoterm. | długoterm. | razem |
| Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. | Alior Bank S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. | mBank S.A. | 2 797 307,12 | 0,00 | 2 797 307,12 | 2 456 937,01 | 0,00 | 2 456 937,01 | 2 141 022,04 | 0,00 | 2 141 022,04 |
| Bulwar Staromiejski sp. z o.o. | mBank S.A. | 47 488 738,19 | 0,00 | 47 488 738,19 | 36 888 075,96 | 0,00 | 36 888 075,96 | 0,00 | 32 483 750,43 | 32 483 750,43 |
| i2 Development sp. z o.o. LP sp.k. | mBank S.A. | 123,01 | 0,00 | 123,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 JV sp. z o.o. | Śląski Bank Spółdzielczy Silesia | 0,00 | 13 687 933,20 | 13 687 933,20 | 0,00 | 14 301 518,68 | 14 301 518,68 | 0,00 | 14 326 746,93 | 14 326 746,93 |
| i2 Development sp. z o.o. | Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju | 82 025,72 | 199 205,28 | 281 231,00 | 82 025,72 | 199 205,28 | 281 231,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Chamielec Architekci sp. z o.o. | Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju | 51 249,36 | 51 249,48 | 102 498,84 | 88 138,74 | 264 416,26 | 352 555,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Finanse sp. z o.o. | Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. | 0,00 | 13 895 279,33 | 13 895 279,33 | 0,00 | 13 487 674,21 | 13 487 674,21 | 0,00 | 13 225 220,19 | 13 225 220,19 |
| i2 Development S.A. | Galtoco Investments Limited | 0,00 | 1 737 947,07 | 1 737 947,07 | 0,00 | 1 768 706,13 | 1 768 706,13 | 0,00 | 1 737 083,40 | 1 737 083,40 |
| i2 Development S.A. | Wre Projekt sp. z o.o. Bierńkowice III sp.k. | 0,00 | 322 477,40 | 322 477,40 | 0,00 | 311 220,26 | 311 220,26 | 0,00 | 305 649,91 | 305 649,91 |
| i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. | M.A. Fundusze sp. z o.o. | 0,00 | 431 364,31 | 431 364,31 | 0,00 | 403 716,08 | 403 716,08 | 0,00 | 407 510,88 | 407 510,88 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria F | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria G | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria H | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25 849 711,80 | 0,00 | 25 849 711,80 | 30 038 857,31 | 0,00 | 30 038 857,31 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria I | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 994 073,24 | 0,00 | 4 994 073,24 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria J | 8 250 529,24 | 0,00 | 8 250 529,24 | 17 017 375,65 | 0,00 | 17 017 375,65 | 17 063 168,72 | 0,00 | 17 017 375,65 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria K | 82 200,00 | 9 998 407,42 | 10 080 607,42 | 90 800,00 | 9 990 952,70 | 10 081 752,70 | 85 500,00 | 9 993 184,42 | 10 078 684,42 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria L | 46 103,23 | 17 911 192,79 | 17 957 296,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | obligacje seria M | 21 329,76 | 9 592 857,61 | 9 614 187,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| i2 Development S.A. | AION Bank S.A. | 1 000 000,00 | 23 951 550,00 | 24 951 550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | | 59 819 605,63 | 91 779 463,89 | 151 599 069,52 | 82 473 064,88 | 40 727 409,60 | 123 200 474,48 | 54 322 621,31 | 72 479 146,16 | 126 801 767,47 |

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

| [w złotych] | 01.01.2021-30.06.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Amortyzacja | 46 127,23 | 142 933,33 |
| Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii | 11 613 083,23 | 44 570 002,91 |
| Usługi obce | 36 612 772,75 | 57 521 779,47 |
| Podatki i opłaty | 857 799,95 | 1 240 348,83 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 2 210 256,51 | 3 940 477,08 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 88 201,98 | 229 822,23 |
| Koszty według rodzajów ogółem | 51 428 241,65 | 107 645 363,85 |

38. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

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

Zapasy

| | |
|--|---------------|
| Bilansowa zmiana stanu | -8.597.176,82 |
| Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz utworzone odpisy | 753.859,47 |
| Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przeplywów pieniężnych | -7.843.317,35 |

W pozycji inne korekty wykazano wartość zapasów reklasyfikowanych do inwestycji w nieruchomości w budowie .

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2021 roku, 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w nocie 45 niniejszego sprawozdania.

39.1. Sprawy sądowe

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

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy. Ponadto spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

39.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowanie 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.

39.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za sześć miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

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

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 września 2021 roku, na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 30 września 2020 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-31.12.2020 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Black Bridge sp. z o.o. | 3 500,00 | 6 560,00 | 5 060,00 |
| BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. | 11 230 994,44 | 26 924 536,55 | 19 228 892,65 |
| Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k. | 24 240,00 | 28 630,00 | 32 565,89 |
| Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k. | 8 300,00 | 16 100,00 | 12 200,00 |
| M.A. Fundusze sp. z o.o. | 4 800,00 | 9 600,00 | 7 200,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k. | 67 275,86 | 138 834,23 | 98 355,78 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k. | 7 000,00 | 21 160,00 | 18 160,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k. | 3 500,00 | 6 500,00 | 5 000,00 |
| Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 7 000,00 | 15 109,75 | 12 109,75 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.* | 0,00 | 3 000,00 | 3 000,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k. | 3 500,00 | 6 500,00 | 5 000,00 |
| Stonewall sp. z o.o. | 3 500,00 | 6 500,00 | 5 000,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k. | 3 500,00 | 6 500,00 | 5 000,00 |
| Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji ** | 0,00 | 2 500,00 | 2 500,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. | 7 000,00 | 14 500,00 | 11 500,00 |
| BB21 sp. z o.o. *** | 1 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| Makima sp. z o.o. | 3 500,00 | 6 000,00 | 4 500,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. sp.k. | 21 664,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Wre Development sp. z o.o. | 3 500,00 | 6 500,00 | 5 000,00 |
| BBKW sp. z o.o. | 3 000,00 | 6 000,00 | 4 500,00 |
| River Apartments sp. z o.o. | 0,00 | 5 000,00 | 0,00 |
| Razem | 11 407 274,30 | 27 230 030,53 | 19 465 544,07 |

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

*** spółka powiązana niepodlegająca konsolidacji od 21.05.2021

Należności z tyt. dostaw i usług od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Black Bridge sp. z o.o. | 1 845,00 | 615,00 | 615,00 |
| BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. | 7 847 877,40 | 1 619 593,40 | 2 788 708,23 |
| Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k. | 8 460,20 | 73 114,83 | 6 575,49 |
| Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k. | 2 829,00 | 1 599,00 | 1 679,87 |
| M.A. Fundusze sp. z o.o. | 2 952,00 | 984,00 | 984,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k. | 27 854,86 | 9 908,34 | 14 540,49 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k. | 3 690,00 | 1 230,00 | 1 230,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k. | 1 845,00 | 615,00 | 615,00 |
| Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 278 387,78 | 1 230,00 | 1 230,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k. | 1 845,00 | 1 230,00 | 615,00 |
| Stonewall sp. z o.o. | 4 345,00 | 615,00 | 615,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k. | 1 845,00 | 615,00 | 615,00 |
| Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji ** | 2 460,00 | 2 460,00 | 2 460,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. | 3 690,00 | 1 230,00 | 1 230,00 |
| Makima sp. z o.o. | 4 345,00 | 1 845,00 | 1 845,00 |
| Wre Development sp. z o.o. | 1 845,00 | 615,00 | 1 845,00 |
| River Apartments sp. z o.o. | 0,00 | 6 150,00 | 615,00 |
| BBKW sp. z o.o. | 1 845,00 | 615,00 | 1 845,00 |
| Razem | 8 197 961,24 | 1 724 264,57 | 4 187 568,91 |

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. | 2 776 582,90 | 2 242 704,05 | 1 875 595,95 |
| Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 274 697,78 | 274 697,78 | 274 697,78 |
| Makima sp. z o.o. | 2 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stonewall sp. z o.o. | 2 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 3 056 280,68 | 2 517 401,83 | 2 150 293,73 |

Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-31.12.2020 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Black Bridge sp. z o.o. | 328 228,89 | 1 788 540,04 | 1 688 497,47 |
| BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. | 3 000,00 | 6 000,00 | 4 500,00 |
| Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k. | 139 840,61 | 191 423,12 | 141 883,33 |
| Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k. | 500 878,74 | 1 000 843,66 | 743 888,22 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k. | 800,00 | 2 400,00 | 1 800,00 |
| Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k. | 600,00 | 1 200,00 | 900,00 |
| Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 28 952,68 | 240 987,15 | 33 150,24 |
| Wre Nieruchomości sp. z o.o. | 15 088,03 | 44 102,68 | 37 090,97 |
| Razem | 1 017 388,95 | 3 275 496,65 | 2 651 710,23 |

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

| [w złotych] | Stan na 30 września 2021 roku | Stan na 31 grudnia 2020 roku | Stan na 30 września 2020 roku |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Black Bridge sp. z o.o. | 41 103,86 | 4 203,90 | 3 969,24 |
| BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. | 137 750,00 | 632 500,00 | 494 750,00 |
| Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k. | 89,64 | 8 163,86 | 1 026 322,00 |
| Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k. | 14 429,69 | 28 614,25 | 35 910,10 |
| Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. | 738,00 | 245 754,00 | 2 014,54 |
| Wre Nieruchomości sp. z o.o. | 14 365,00 | 8 624,40 | 0,00 |
| Razem | 208 476,19 | 927 860,41 | 1 562 965,88 |

40.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Grupy nie wchodziła żadna jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

40.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

40.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

40.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

40.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej:

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zarząd jednostki dominującej | 43 516,29 | 127 624,67 |
| Rada Nadzorcza jednostki dominującej | 0,00 | 0,00 |
| Zarządy jednostek zależnych | 536 828,01 | 760 530,34 |
| Rada Nadzorcza jednostek zależnych | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 580 344,30 | 888 155,01 |

Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania i narzuty.

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

40.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

| [w złotych] | 01.01.2021-30.09.2021 | 01.01.2020-30.09.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 331 423,46 | 327 960,35 |
| Razem | 331 423,46 | 327 960,35 |

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2021 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

W drugim półroczu 2021 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

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

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

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2021r. Spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H, których termin wykupu przypadał na dzień 26 września 2021r. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, poprzez zapłatę należności głównej oraz należnych odsetek naliczonych na dzień przedterminowego wykupu.

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

Zarząd spółki i2 Development S.A. oświadcza, iż na dzień 30 września 2021 roku:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji serii L i M, spółka i2 Development S.A. dochowała wszelkich zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 warunków emisji obligacji,
- nie wystąpił przypadek naruszenia przedterminowego wykupu obligacji serii L i M.
- wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto wyniósł 59%

| Lp. | Pozycja | 30 września 2021r. |
|-----------|--|-----------------------|
| 1. | Zadłużenie finansowe (zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym) | 151 599 069,52 |
| 2. | Środki pieniężne i ekwiwalenty, w tym środki na rachunkach powierniczych | 27 825 058,59 |
| 3. | Zadłużenie finansowe netto (1.-2.) | 123 774 010,93 |
| 4. | Skonsolidowany Kapitał Własny | 261 184 802,95 |
| 5. | Wartość firmy | 50 558 112,05 |
| 6. | Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne (4.-5.) | 210 626 690,90 |
| 7. | Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [%], (3./6.) | 59% |

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

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

Emisje obligacji na dzień 30 września 2021 roku:

| Seria | Data emisji | Kwota | Waluta | Data wykupu zgodnie z umową |
|--------------|-------------|----------------------|------------|-----------------------------|
| J* | 2020-03-04 | 8.500.000,00 | PLN | 2021-08-31 |
| K | 2020-08-13 | 10.000.000,00 | PLN | 2023-08-11 |
| L | 2021-03-16 | 17.939.000,00 | PLN | 2024-03-16 |
| M | 2021-04-16 | 9.608.000,00 | PLN | 2024-03-16 |
| RAZEM | | 46.047.000,00 | PLN | |

*W dniu 26 lipca 2021 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę o umorzeniu części skupionych obligacji serii J w ilości 275 sztuk i wartości nominalnej 275.000,00 zł. Pozostała kwota nominalna na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 8.225.000,00 zł.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 43.

- W dniu 13 sierpnia 2021 roku Spółka Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na mocy której Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 60.052.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 3.000.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap II”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 19 marca 2024 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 20 lutego 2026 roku. Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.: ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 94.578.000,00 zł na nieruchomości; oświadczenie Spółki Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. 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. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

Na dzień 30 września 2021 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia, gwarancje korporacyjne oraz poręczenia wekslowe:

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development S.A. 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 3.000.000,00 zł
- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu.

45. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia

Grupa nie posiada takich instrumentów.

46. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W okresie objętym niniejszym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

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

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

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marcin Misztal
Prezes Zarządu

Wrocław, 15 listopada 2021 roku