

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za III kwartał 2016 roku

Wrocław, 14 listopada 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
SKRÓCONE Skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
SKRÓCONE Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
SKRÓCONE skonsolidowany bilans na dzień 30 WRZEŚNIA 2016 roku	9
SKRÓCONE skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	11
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	13
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	14
ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	15
1 Informacje ogólne	15
2 Opis Grupy Kapitałowej i2 DEVELOPMENT S.A.	15
3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	17
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	18
5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
5.1 Profesjonalny osąd	18
5.2 Niepewność szacunków	19
6 Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1 Oświadczenie o zgodności	21
6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	22
7 Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	22
8 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie. 22	
9 Korekty błędów poprzednich okresów	23
10 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie 24	
11 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	24
12 Istotne zasady (polityki) rachunkowości	24
12.1 Zasady konsolidacji	24
12.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych).....	25
12.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	26
13 Informacje dotyczące segmentów działalności	26
14 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	29
15 Nieruchomości inwestycyjne	29
16 Wartości niematerialne	30
17 Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	30
18 Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	31
19 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	31
20 Świadczenia pracownicze	31
20.1 Programy akcji pracowniczych	31
20.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	31
20.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.....	31

21	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	31
22	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych 31	
23	Zapasy	32
24	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	33
25	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	33
26	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	34
27	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34
28	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	35
29	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35
30	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	36
30.1	Kapitał podstawowy	36
30.2	Wartość nominalna akcji	36
30.3	Prawa akcjonariuszy	36
30.4	Akcjonariusze o znaczącym udziale	36
30.5	Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	37
30.6	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	37
31	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	38
32	Zobowiązania i należności warunkowe	40
32.1	Sprawy sądowe	40
32.2	Rozliczenia podatkowe	40
32.3	Zobowiązania inwestycyjne	40
32.4	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	40
33	Informacje o podmiotach powiązanych	41
33.1	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	44
33.2	Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	44
33.3	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	44
33.4	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	45
33.5	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	45
33.6	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	45
35.6.1	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	45
35.6.2	Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej	45
35.6.3	Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych	45
34	Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	46

35	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	46
36	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	47
37	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	47
38	Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	48
39	Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	48
40	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.....	48
41	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)	48
II.	POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE	50
1	Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.....	50
2	Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development.....	50
3	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.....	51
4	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	51
5	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	52
5.1	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2016 r.....	54
	Działalność deweloperska	54
	Działalność budowlana	54
	Pozostała działalność	54
	Pozwolenia w procesie budowlanym	55
	Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych	55
5.2	Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	59
	W III kwartale 2016 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:.....	59
6	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development	61
7	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach	61
8	Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	61
9	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	61
10	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2016 roku, a prognozami wyników za dany okres	61
11	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta	62

12	Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	62
III.	JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA.....	64

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

(w złotych)	3 kwartały 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	III kwartał 2016 okres od 2016-07-01 do 2016-09-30	3 kwartały 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30	III kwartał 2015 okres od 2015-07-01 do 2015-09-30
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	71 719 637,95	24 530 604,09	39 655 119,49	13 534 621,53
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	46 505 619,02	9 008 817,77	47 446 641,16	15 064 221,19
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	25 214 018,93	15 521 786,32	-9 791 521,67	-3 529 599,66
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	2 000 000,00	2 000 000,00
B. Koszty działalności operacyjnej	73 112 474,57	25 782 749,73	46 160 099,38	13 592 920,55
I. Amortyzacja	214 372,10	62 870,95	259 433,62	118 307,97
II. Zużycie materiałów i energii	42 856 108,22	14 178 840,79	10 656 428,20	3 225 468,66
III. Usługi obce	25 529 612,59	9 838 849,44	31 765 916,87	8 543 624,01
IV. Podatki i opłaty	497 380,50	191 925,09	366 853,79	186 437,96
V. Wynagrodzenia	3 126 088,80	1 055 265,28	2 466 106,71	1 143 696,60
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	343 266,98	118 617,38	209 741,28	96 636,44
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	545 645,38	336 380,80	266 922,66	110 052,66
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	168 696,25	168 696,25
C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 392 836,62	-1 252 145,64	-6 504 979,89	-58 299,02
D. Pozostałe przychody operacyjne	562 149,15	186 968,44	278 669,11	78 485,29
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	562 149,15	186 968,44	278 669,11	78 485,29
E. Pozostałe koszty operacyjne	771 342,28	211 318,51	210 994,37	64 018,95
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	333 370,93	0,00	8 943,02	8 943,02
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	437 971,35	211 318,51	202 051,35	55 075,93
F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1 602 029,75	-1 276 495,71	-6 437 305,15	-43 832,68
G. Przychody finansowe	114 359,59	103 958,40	71 013,46	18 701,14
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	113 859,59	103 958,40	71 013,46	18 701,14
- od jednostek powiązanych	28 895,06	27 972,41	45 569,57	22 977,55
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	500,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	452 516,89	120 368,74	2 538 896,70	1 422 961,11
I. Odsetki, w tym:	149 521,94	0,00	2 491 568,94	1 387 212,11
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	1 852 443,51	1 085 387,36
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	302 994,95	120 368,74	47 327,76	35 749,00
I. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-1 940 187,05	-1 292 906,05	-8 905 188,39	-1 448 092,65
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00

I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Zysk/ (strata) brutto (I±J)	-1 940 187,05	-1 292 906,05	-8 905 188,39	-1 448 092,65
L. Podatek dochodowy	-285 341,00	497 149,00	168 370,84	281 343,84
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
N. Zysk/ (strata) netto (K-L-M)	-1 654 846,05	-1 790 055,05	-9 073 559,23	-1 729 436,49

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

(w złotych)	3 kwartały 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	III kwartał 2016 okres od 2016-07-01 do 2016-09-30	3 kwartały 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30	III kwartał 2015 okres od 2015-07-01 do 2015-09-30
Zysk (strata) netto za okres	-1 654 846,05	-1 790 055,05	-9 073 559,23	-1 729 436,49
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	2 067 062,23	81 921,54	0,00	0,00
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	412 216,18	-1 708 133,51	-9 073 559,23	-1 729 436,49
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	412 216,18	-1 708 133,51	-9 073 559,23	-1 729 436,49
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe	121 567 872,10	109 635 597,33
Rzeczowe aktywa trwałe	455 788,42	1 086 125,89
Nieruchomości inwestycyjne	25 092 833,66	24 525 377,19
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	42 461 653,26	31 048 697,86
Wartości niematerialne	47 022,07	117 581,21
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	461 716,64	202 415,13
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 490 746,00	2 097 288,00
Aktywa obrotowe	246 415 503,33	230 685 897,05
Zapasy	225 757 710,76	209 270 330,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 296 765,41	8 431 995,36
Rozliczenia międzyokresowe	996 120,60	149 736,81
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	4 498 197,82	11 383 566,70
Pozostałe aktywa finansowe	117 815,07	209 618,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 748 893,67	1 240 649,31
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	367 983 375,43	340 321 494,38
PASYWA		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	232 849 033,87	202 250 997,55
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	8 000 000,00
Kapitał zapasowy	35 012 116,73	422,58
Akcje własne	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	9 713 700,96	-553 971,68
Wynik okresu bieżącego	-1 654 846,05	16 794 907,27
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	2 067 062,23	-1 360,62
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	232 849 033,87	202 250 997,55
Zobowiązania długoterminowe	74 388 440,21	59 351 122,92

Oprocentowane kredyty i pożyczki	59 978 251,82	55 647 117,38
Rezerwy	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	1 988 493,39	1 332 538,54
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 421 695,00	2 371 467,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	58 471 619,37	76 007 268,65
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	20 637 468,56	15 332 274,06
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	37 834 150,81	60 674 994,59
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 488 704,44	19 445 707,63
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	75 502,85	10 047 548,25
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	12 266 890,52	31 150 250,71
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 053,00	31 488,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 616 918,12	2 015 105,26
Rezerwy	657 363,86	697 000,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	132 860 059,58	135 358 391,57
SUMA PASYWÓW	367 983 375,43	340 321 494,38

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

(w złotych)	3 kwartały 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	3 kwartały 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-1 654 846,05	-9 073 559,23
Podatek dochodowy, w tym:	-285 341,00	168 370,84
Podatek dochodowy bieżący	57 889,00	119 146,00
Podatek dochodowy odroczoney	-343 230,00	49 224,84
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	-1 940 187,05	-8 905 188,39
Korekty:	4 357 152,88	6 960 251,42
Amortyzacja	215 244,02	259 433,62
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	35 662,35	2 418 832,03
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	333 370,93	8 455,22
Aktualizacja wartości aktywów	23 692,50	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	111 537,45	9 461 278,74
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 056 455,92	16 840 963,32
Zmiana stanu rezerw	10 591,86	1 701 513,27
Zmiana stanu zapasów	-16 487 380,43	-26 147 408,22
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 638 028,93	-1 670 215,55
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	6 885 368,88	4 206 544,99
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-57 889,00	-119 146,00
Inne korekty	1 868 527,33	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 416 965,83	-1 944 936,97
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	167 058,95	482 287,60
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	130 081,30
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	152 362,02	175 004,10
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	14 696,93	177 202,20
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-10 460 850,46	-2 622 091,80
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-36 196,54	-201 630,97
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-10 192 153,92	-1 147 460,83
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	-120 000,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-232 500,00	-1 153 000,00

Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 293 791,51	-2 139 804,20
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	71 344 322,78	20 628 536,35
Wpływy z emisji akcji	33 274 334,90	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	28 069 987,88	19 987 207,02
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
Inne wpływy	0,00	641 329,33
II. Wydatki	-57 959 252,74	-17 692 052,53
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-45 535 633,62	-15 728 800,27
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-2 260 195,68	-1 285 095,25
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-9 445,11
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-163 423,44	-357 516,42
Inne wydatki finansowe	0,00	-311 195,48
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 385 070,04	2 936 483,82
Przepływy pieniężne razem	5 508 244,36	-148 257,35
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 508 244,36	-148 257,35
Środki pieniężne na początek okresu	1 240 649,31	3 013 809,09
Środki pieniężne na koniec okresu	6 748 893,67	1 865 551,74

W pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału Grupy z roku 2015.

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
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 2016 roku (po korekcie)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 654 846,05	0,00	-1 654 846,05	0,00	-1 654 846,05
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 068 422,85	2 068 422,85	0,00	2 068 422,85
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	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	14 586 089,54	2 067 062,23	202 664 574,35	0,00	202 664 574,35
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 574 334,90	0,00	0,00	0,00	0,00	33 274 334,90	0,00	33 274 334,90
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	3 437 359,25	0,00	0,00	-3 437 359,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38
Na dzień 30 września 2016 roku	9 700 000,00	0,00	35 012 116,73	0,00	178 011 000,00	8 058 854,91	2 067 062,23	232 849 033,87	0,00	232 849 033,87

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku

(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 2015 roku (przed korektą)	405 000,00	0,00	422,58	0,00	0,00	-553 971,68	0,00	-148 549,10	0,00	-148 549,10
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 2015 roku (po korekcie)	405 000,00	0,00	422,58	0,00	0,00	-553 971,68		-148 549,10	0,00	-148 549,10
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9 073 559,23	0,00	-9 073 559,23	0,00	-9 073 559,23
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	-9 073 559,23	0,00	-9 073 559,23	0,00	-9 073 559,23
Emisja akcji	185 606 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185 606 000,00	0,00	185 606 000,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2015 roku	186 011 000,00	0,00	422,58	0,00	0,00	-9 627 530,91	0,00	176 383 891,67	0,00	176 383 891,67

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1 Informacje ogólne

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2015 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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 a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

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

2 Opis Grupy Kapitałowej i2 DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30 września 2016 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2016 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. (w likwidacji)	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Investments SCSp	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sarl	100%	100%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2016 do 30.09.2016 roku

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

1. Przekształcenie i2 Development sp. z o.o. P2 S. K. A. w spółkę komandytową

Dnia 18 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki komandytowo – akcyjnej do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

2. Przekształcenie i2 Development S.A. i2 Grupa sp. z o.o. w spółkę komandytową i rozpoczęcie likwidacji

Dnia 9 lutego 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, zmienioną dnia 4 marca 2016 roku, w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 16 marca 2016 roku.

W dniu 21 września 2016 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki i otwarcia likwidacji Spółki.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie zaszły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej i2 Development S.A..

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

Jednym z kluczowych wydarzeń w okresie sprawozdawczym było podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej – i2 Development S.A. dokonane w drodze emisji akcji serii B w trybie oferty publicznej na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Emitent z sukcesem przeprowadził publiczną subskrypcję akcji serii B pozyskując z emisji łącznie 34 000 000,00 zł.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym ani po jego zakończeniu nie doszło do nabycia lub zbycia udziałów w spółkach.

3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład **Zarządu** na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu,
- Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd w tym składzie powołano w dniu 20 kwietnia 2015 roku.

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.

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2016 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 2016 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 środka trwałego.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych 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. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

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 2016 roku zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2015 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 30.09.2016 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 notce 17 niniejszego skróconego 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

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty 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 2015.

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. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

6 Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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 nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe powstało w procesie konsolidacji sprawozdań wszystkich spółek zależnych ze sprawozdaniem jednostki dominującej i2 Development S.A.

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty.

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

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

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

6.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

7 Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

8 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Od dnia 1 stycznia 2016 roku Grupę Kapitałową obowiązują następujące standardy i interpretacje:

- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne (opublikowana w dniu 20 maja 2014 roku, zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2015 roku). KIMSF 21 to interpretacja MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – w UE mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2015 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze zostały opublikowane przez RMSR w dniu 21 listopada 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2010–2012) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2011–2013) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie.

Zastosowanie powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji nie miało istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy w odniesieniu do aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki Grupy na koniec okresu sprawozdawczego i okresów porównywalnych oraz transakcji zrealizowanych przez spółki Grupy w trakcie okresu sprawozdawczego i okresów porównywalnych, ani na niniejsze skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE:

Standardy wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”), które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską i nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wydany w dniu 24 lipca 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” wydany w dniu 30 stycznia 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” wydany w dniu 28 maja 2014 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne: Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności” wydane w dniu 6 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”: Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji; wydane w dniu 12 maja 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”: Rośliny produkcyjne; wydane w dniu 30 czerwca 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” wydane w dniu 12 sierpnia 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem; wydane w dniu 11 września 2014 roku (mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony, i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie podjęto decyzji odnośnie terminów, w których będą przeprowadzone poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2012 - 2014 wydane w dniu 25 września 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Ujawnienia wydane w dniu 18 grudnia 2014 roku (mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później).

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

9 Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku nie dokonano korekty błędu.

10 Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

12 Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

12.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to 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 nie spełniających 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 śródroczne 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.

12.2 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.

12.3 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 30.09.2016 roku, 31.12.2015 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 01.01.2016- 30.09.2016, 01.01.2015 – 31.12.2015, 01.01.2015- 30.09.2015.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następujących jednostkach zagranicznych:

- i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu,
- i2 Development Sarl z siedzibą w Luksemburgu.

13 Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

(w złotych) Okres zakończony 30 września 2016	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	9 967 653,16	34 560 423,85	431 682,69	1 545 859,32	46 505 619,02	0,00	46 505 619,02
Sprzedaż między segmentami	30 944 341,91	0,00	16 193,01	5 587 654,08	36 548 189,00	36 548 189,00	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	251 246,02	287 496,14	135,34	61 431,65	600 309,15	38 160,00	562 149,15
Przychody segmentu ogółem	41 163 241,09	34 847 919,99	448 011,04	7 194 945,05	83 654 117,17	36 586 349,00	47 067 768,17
Wyniki							
Amortyzacja	44 273,16	1 165,50	0,00	168 933,44	214 372,10	0,00	214 372,10
Pozostałe koszty rodzajowe	41 395 002,15	60 552 430,81	490 336,12	8 778 559,84	111 216 328,92	38 318 226,45	72 898 102,47
Zmiana stanu produktów	0,00	28 744 586,06	0,00	0,00	28 744 586,06	3 530 567,13	25 214 018,93
Pozostałe koszty operacyjne	148 152,62	266 647,64	16 370,00	359 297,02	790 467,28	19 125,00	771 342,28
Zysk/ (strata) segmentu	133 749,01	-947 608,17	-178 467,99	8 548 864,64	7 556 537,49	9 211 383,54	-1 654 846,05
					0,00		
przychody z tytułu odsetek	211 570,14	97 521,55	719,51	6 401 719,49	6 711 530,69	6 597 671,10	113 859,59
koszty z tytułu odsetek	118 716,48	4 784 501,99	33 653,61	5 234 763,48	10 171 635,56	10 022 113,62	149 521,94
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	16 977 979,93	154 497 151,41	12 144 216,20	105 566 580,15	289 185 927,69	154 051 586,13	135 134 341,56
w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 244 425,41	16 978 981,97	903 594,67	755 716,73	28 882 718,78	6 632 365,72	22 250 353,06
Aktywa							
Aktywa segmentu	17 518 860,17	148 272 922,36	37 707 135,61	720 950 144,49	924 449 062,63	556 465 687,20	367 983 375,43

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

(w złotych)	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	okres zakończony 31 grudnia 2015	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	30 574 188,87	22 131 264,68	510 870,76	988 250,29	54 204 574,60	0,00	54 204 574,60
Sprzedaż między segmentami	20 658 400,12	0,00	25 464,42	5 466 806,82	26 150 671,36	26 150 671,36	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	366 510,70	107 117,77	1,50	230 654,53	704 284,50	208 422,64	495 861,86
Przychody segmentu ogółem	51 599 099,69	22 238 382,45	536 336,68	6 685 711,64	81 059 530,46	26 359 094,00	54 700 436,46
Wyniki							
Amortyzacja	46 770,52	1 165,50	0,00	321 612,51	369 548,53	0,00	369 548,53
Pozostałe koszty rodzajowe	53 244 258,92	57 951 531,40	363 712,68	8 167 593,73	119 727 096,73	26 721 004,36	93 006 092,37
Zmiana stanu produktów	-1 760 343,42	38 526 374,77	0,00	0,00	36 766 031,35	8 323 657,89	28 442 373,46
Pozostałe koszty operacyjne	117 947,42	362 586,24	13,96	181 322,87	661 870,49	104 797,40	557 073,09
Zysk/ (strata) segmentu	-3 485 723,75	593 649,56	-188 118,97	8 111 461,79	5 031 268,63	-11 763 638,64	16 794 907,27
					0,00		
przychody z tytułu odsetek	236 059,33	284 669,87	58,63	5 140 699,10	5 661 486,93	5 565 643,67	95 843,26
koszty z tytułu odsetek	116 822,50	4 234 485,70	190 243,66	4 897 474,13	9 439 025,99	8 544 163,74	894 862,25
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	21 558 949,03	138 314 114,26	6 357 485,54	94 160 594,91	260 391 143,74	122 320 651,17	138 070 492,57
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	11 232 226,06	14 837 939,96	1 169 909,32	1 256 618,92	28 496 694,26	12 862 566,85	15 634 127,41
Aktywa							
Aktywa segmentu	21 966 080,26	135 895 674,29	32 098 872,94	665 499 168,07	855 459 799,82	515 138 305,44	340 321 494,38

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku

(w złotych)	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	okres zakończony 30 września 2015	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	27 221 234,85	18 429 234,35	1 000,00	1 795 171,96	47 446 641,16	0,00	47 446 641,16
Sprzedaż między segmentami	11 580 604,89	0,00	0,00	2 725 000,51	14 305 605,40	-14 305 605,40	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	188 238,91	67 152,64	0,37	213 135,83	468 527,75	-189 858,64	278 669,11
Przychody segmentu ogółem	38 990 078,65	18 496 386,99	1 000,37	4 733 308,30	62 220 774,31	-14 495 464,04	47 725 310,27
Wyniki							
Amortyzacja	32 304,76	777,00	0,00	226 351,86	259 433,62	0,00	259 433,62

Pozostałe koszty rodzajowe	40 490 823,52	14 414 365,41	7 649,32	5 693 841,26	60 606 679,51	-14 706 013,75	45 900 665,76
Zmiana stanu produktów	-1760 343,42	-447 029,19	0,00	0,00	-2 207 372,61	-7 584 149,06	-9 791 521,67
Pozostałe koszty operacyjne	94 846,50	95 487,86	13,75	20 646,26	210 994,37	0,00	210 994,37
Zysk/ (strata) segmentu	-2 833 165,49	3 252 294,94	-116 814,44	8 214 758,00	-3 034 440,18	-17 590 632,24	-9 073 559,23
przychody z tytułu odsetek	120 183,62	229 486,22	51,07	3 221 365,56	3 571 086,47	-3 500 073,01	71 013,46
koszty z tytułu odsetek	68 402,80	2 636 210,81	110 202,81	3 176 825,53	5 991 641,95	-3 500 073,01	2 491 568,94
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	16 833 105,67	123 924 658,66	3 901 064,66	94 978 001,91	239 636 830,90	-91 364 412,30	148 272 418,60
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	6 262 736,84	8 112 855,92	42 403,11	858 573,81	15 276 569,68	-8 183 499,78	7 093 069,90
Aktywa							
Aktywa segmentu	17 892 795,16	124 164 864,07	3 773 756,59	292 173 492,02	438 004 907,84	-113 348 597,57	324 656 310,27

14 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zdecydowano o nie wypłacaniu dywidendy za rok 2015, do wypłaty której podstawą byłby jednostkowy wynik netto Jednostki dominującej. Jednostka dominująca deklaruje chęć wypłaty dywidendy po zakończeniu bieżącego roku obrotowego.

15 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne będące w posiadaniu Grupy na dzień 30 września 2016 roku to:

- i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. – nieruchomość przy ul. Powstańców Śląskich (grunt z budynkiem biurowym),
- i2 Development Sp. z o.o. – Przy Arsenale Sp. K – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego,
- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp .K. – lokal usługowy przy ul. Śrutowej 15.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się istotnie w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Na dzień 30 września 2016 roku wartość nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Powstańców Śląskich, zgodnie z opinią rzeczoznawcy z dnia 31 grudnia 2015 roku wynosiła 23.321.000,00 złotych.

Wyceny zostały dokonane przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę wyceny.

16 Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 30.09.2016 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31.12.2015 roku, ale Kierownictwo jednostki dominującej na dzień publikacji raportu za II kwartał nie wykonało jeszcze testu na utratę wartości. Test zostanie wykonany do czasu publikacji rocznego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy.

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.

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

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

Wartość firmy

Wartość powstała przy nabyciu akcji w:	30 września 2016	31 grudnia 2015
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku nie wystąpiło zbycie udziałów w spółkach.

18 Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

19 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

20 Świadczenia pracownicze

20.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

20.2 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.

20.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

21 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku nie miały istotne transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych.

22 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

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

23 Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku*	200 199 642,87	182 898 743,38
Produkty gotowe:	22 827 993,57	22 368 361,00
Towary	2 730 074,32	4 003 225,95
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia* raz wartości netto możliwej do uzyskania	225 757 710,76	209 270 330,33

*wycenione w wartości godziwej dla budów wniesionych aportem lub w koszcie wytworzenia

Na dzień 30 września 2016 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 06 czerwca 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00325975/9.
Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 lutego 2019 roku.
Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 24 680 000,00 zł.
W dniu 20 września 2016 roku i2 Development Sp. z o. o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. dokonała całkowitej spłaty kredytu wynikającego z umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym S. A. 19 października 2016 roku został złożony wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków o wykreślenie w/w hipoteki łącznej.
- W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu na kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT, zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4.
Termin ostatecznej spłaty kredytów to 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2018 roku dla kredytu na VAT.
Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 29 160 183,00 zł.
- W dniu 16 czerwca 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00325975/9.
Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 czerwca 2032 roku.
Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 3 825 000,00 Euro.
- W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu : kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4.

Termin ostatecznej spłaty kredytów to 10 sierpnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 31 maja 2018 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 20 797 500,00 zł.

- W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11 846 745,00 zł.

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowa kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczona hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228 000 000,00 zł.

- W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu: kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 13 czerwca 2019 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 13 czerwca 2019 roku r. dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 58 425 000,00 zł.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wyniosła 28 969 840,22 zł.

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

W okresie sprawozdawczym nie tworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

25 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.

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

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	2 448 261,56	2 209 874,63
w tym należności od jednostek powiązanych	1 579 827,88	1 377 331,32
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	5 494 070,69	2 347 538,05
Pozostałe należności od osób trzecich	178 290,33	3 874 412,04
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	176 142,83	170,64
Należności ogółem (netto)	8 296 765,41	8 431 995,36
Opis aktualizujący należności	27 629,55	3 937,05
Należności brutto	8 324 394,96	8 435 932,41

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	3 937,05	74 940,49
Zwiększenie	23 692,50	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	71 003,44
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	27 629,55	3 937,05

27 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	6 748 893,67	1 240 649,31
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	6 748 893,67	1 240 649,31
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	772 495,22	4 006 330,50

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

*zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wykazywana jest w odrębnej pozycji

28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	39 636,14	39 636,14
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2016 roku	0,00	657 363,86	657 363,86
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2016 roku	0,00	657 363,86	657 363,86
Długoterminowe na dzień 30 września 2016 roku	0,00	0,00	0,00

Pozostałe rezerwy to rezerwa na podatek od nieruchomości w wysokości 640 000,00 zł oraz na sprawy sądowe w wysokości 17 363,86 zł.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono nowych rezerw.

29 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 490 746,00	2 097 288,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów	1 913 187,00	1 394 127,00
straty podatkowe	463 966,00	14 924,00
niezapłacone faktury	8 742,00	614 735,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w 2016	35 008,00	73 502,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	69 843,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 421 695,00	2 371 467,00
odsetki od pożyczek i obligacji	2 342 839,00	1 899 928,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	43 337,00	82 500,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	368 314,00

wycena aktywów do wartości godziwej	0,00	0,00
inne	35 519,00	20 725,00

30 Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

30.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2016 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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 8 000 000,00 złotych i był podzielony na 8 000 000 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 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	8 000 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Galtoco Investments Ltd.	37,5%	50%
Acico Investments Ltd.	37,5%	50%
pozostali akcjonariusze	25,0%	0
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

30.2 Wartość nominalna akcji

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

30.3 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.

30.4 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 30.09.2016 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	3 640 000	3 640 000	1,0	37,5%	37,5%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited.	3 640 000	3 640 000	1,0	37,5%	37,5%
pozostali akcjonariusze	2 420 000	2 420 000	1,0	25,0%	25,0%
RAZEM	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31.12.2015 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	4 000 000	4 000 000	1,0	50,0%	50,0%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 000 000	4 000 000	1,0	50,0%	50,0%
RAZEM	8 000 000	8 000 000		100,00%	100,00%

30.5 Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

30.6 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.

31 Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Kredyty bankowe i pożyczki

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30.09.2016 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2015 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	5 141 120,90	5 141 120,90
i2 Development sp. z o.o. Olawska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	5 988 679,67	5 988 679,67	0,00	1 144 086,10	1 144 086,10
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	4 549 701,95	0,00	4 549 701,95
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Getin Bank	0,00	0,00	0,00	11 100 000,00	0,00	11 100 000,00
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	0,00	5 282 977,06	5 282 977,06	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	772 495,22	0,00	772 495,22	4 006 330,50	0,00	4 006 330,50
i2 Development S.A.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	125,48	0,00	125,48
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	7 934 425,85	7 934 425,85	1,50	0,00	1,50
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	0,00	2 987 999,49	2 987 999,49	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	2 248 575,54	0,00	2 248 575,54	2 512 318,27	0,00	2 512 318,27
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	6 071 234,87	2 050 875,24	8 122 110,11	5 825 459,54	1 967 853,38	7 793 312,92
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	298 750,62	703 278,95	1 002 029,57	0,00	957 209,56	957 209,56
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	120 027,95	120 027,95
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	503 397,26	503 397,26

i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	0,00	0,00	1 846 440,97	1 846 440,97
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	0,00	2 342,58	0,00	2 342,58
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Olawska sp.k.	0,00	7 609 499,87	7 609 499,87	1 033 715,44	7 703 002,26	8 736 717,70
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	1 422 832,43	27 420 515,69	28 843 348,12	654 969,62	28 406 259,87	29 061 229,49
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.	0,00	0,00	0,00	87 855,34	48 481,64	136 336,98
i2 Finanse sp. z o.o.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	0,00	1 071 178,49	0,00	1 071 178,49
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. P1 S.K.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	1 878 038,87	1 878 038,87
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	M.A. Inwestycje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Marcin Misztal	0,00	0,00	0,00	0,00	227 082,19	227 082,19
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	M.A. Fundusze Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	1 342 496,44	1 342 496,44
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	Acico Investments Limited	1 453 001,84	0,00	1 453 001,84	666 252,00	4 361 619,99	5 027 871,99
Razem		12 266 890,52	59 978 251,82	72 245 142,34	31 510 250,71	55 647 117,38	87 157 368,09

32 Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2016 roku, 30 września 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

32.1 Sprawy sądowe

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

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

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

32.2 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 września 2016 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie. Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640 000,00 złotych.

32.3 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

33 Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2016 roku, na dzień 31.12.2015 roku oraz 30.09.2015 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2015 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architektki Sp. z o.o.	811 321,50	195 430,00	195 360,00
Concept Sp. z o.o.	31 200,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	389 132,26	438 818,54	296 506,22
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	271 488,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	85 200,00	89 000,00	60 300,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	117 600,00	67 200,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	8 978 771,53	26 951 713,21	22 253 852,77
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	10 295 625,29	28 064 049,75	22 873 218,99

Należności od podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	170,73
Chamielec Architekci Sp. z o.o	355 115,76	0,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	6 867,28	69 462,34
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	71 387,62
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	10 701,00	13 653,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	1 207 143,84	1 132 380,57
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	623 091,15
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	1 579 827,88	1 287 054,26

Zakupy od podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2015 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	35 907,01	22 300,45	13 553,09
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	46 695,59	64 375,49	47 757,65
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	291 979,00	145 266,40	78 501,60
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	1 620,00	1 620,00	1 080,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	7 639,50	7 449,40	4 526,55
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	6 245,60	23 292,42	18 030,42
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 620,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 620,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	70 994,63	81 417,06	59 508,73
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	5 609 230,90	15 000,00	15 000,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	1 276 648,60	82 204,16
Razem	6 092 992,23	365 161,22	235 918,04

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	178,10	844 578,95
Chamielec Architekci Sp. z o.o	12 713,27	27 060,11
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	89,05	21 470,39
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	664,20	1 092,78
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	664,20
i2 Finanse Sp. z o.o.	44,53	157,20
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	44,53	157,20
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	664,20	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	17 139,82	224 177,19
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	32 866,10	1 126 000,02

33.1 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

33.2 Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 września 2016 roku Grupa nie posiadała udziałów w jednostce współkontrolowanej.

33.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

33.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2016 roku Grupa udzieliła pożyczkę krótkoterminową Prezesowi Zarządu spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. na kwotę 30 tys. złotych. Pożyczka została spłacona wraz należnymi odsetkami w dniu 30 czerwca 2016 roku.

33.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę wraz z należnymi odsetkami w wysokości 229 905,72 zł zaciągniętą od wiceprezesa Zarządu - Marcina Misztala.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wiceprezes Zarządu Marcin Misztal kupił 3 lokale mieszkalne od spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k. na łączną kwotę 5 609 230,90 zł.

33.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

35.6.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

(w złotych)	3 kwartały 2016	3 kwartały 2015
	okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	okres od 2015-01-01 do 2015-09-30
Zarząd jednostki dominującej	1 080 000,00	613 390,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	635 497,63	596 163,80
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 715 497,63	1 209 553,80

Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z umów o pracę członków Zarządu z tytułu pełnionej funkcji.

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

35.6.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

(w złotych)	3 kwartały 2016	3 kwartały 2015
	okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	okres od 2015-01-01 do 2015-09-30
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuły)	214 665,66	184 599,90
Razem	214 665,66	184 599,90

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

34 Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych była następująca:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 roku
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 roku.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 roku.

Przedmiotem subskrypcji było 2 000 000 akcji serii B Spółki.

Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży przedstawia się następująco:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1 700 000 akcji serii B Spółki, w tym:
- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200 000 akcji serii B Spółki,
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1 500 000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34 000 000,00 zł. Środki pozyskane z emisji zostały zagospodarowane zgodnie z celami wykorzystania środków z emisji uwzględnionych w prospekcie emisyjnym.

Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1 700 000,00 zł (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

35 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 10 000 000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10 000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych.

Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

W dniu 19 maja 2016 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp. k. dokonała wcześniejszego przedterminowego wykupu wszystkich tj. 10 000 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 10 000 000,00 zł. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej obligacji, tj. 1 000 zł słownie: jeden tysiąc złotych powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Celem dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji było obniżenie kosztów finansowania działalności Grupy (kosztów odsetkowych).

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku Spółka nie nabywała i nie wykupiła nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych stanowiących aktywa finansowe.

36 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 października 2016 roku, Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii B, o której Emitent poinformował raportem bieżącym nr 30/2016 r.

Zgodnie z treścią przedmiotowej uchwały do dnia 31 grudnia 2016 roku. zostanie wyemitowanych 25.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000 złotych polskich każda, z terminem wykupu przypadającym na 36 miesięcy od daty emisji.

Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji zostanie określone na bazie stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę ustaloną przez Zarząd Spółki na podstawie przeprowadzonego procesu tzw. Book-buildingu, w drodze odrębnej uchwały. Oprocentowanie wypłacane będzie w okresach co sześć miesięcy.

Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji przeznaczone zostaną m.in. na: dofinansowanie inwestycji i wymaganego wkładu własnego pod aktualne oraz przyszłe projekty deweloperskie, których realizację Emitent może rozpocząć w trakcie trwania Obligacji; zapłatę pozostałych kwot za grunty (wynikające już z podpisanych umów) oraz zakup nowych gruntów – wymienione w dokumencie informacyjnym Obligacji.

Obligacje będą mogły być przedmiotem ubiegania się przez Spółkę o ich dopuszczenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst ("ASO Catalyst"). W razie podjęcia takiej decyzji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

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

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 września 2016 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S. A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k.:

- odnawialnego w kwocie 850 000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

oraz

- nieodnawialnego w kwocie 13 015 000 zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

ww. poręczenia ważne min. do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz po przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia równą wycenie nieruchomości zaakceptowanej przez bank kredytujący.

Poręczenie wekslowe:

- jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2 000 000 zł) przez KPB Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

W 2015 roku Grupa reklasifikowała nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w wyniku zmiany przeznaczenia ich wykorzystania (wynajem).

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

41 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i

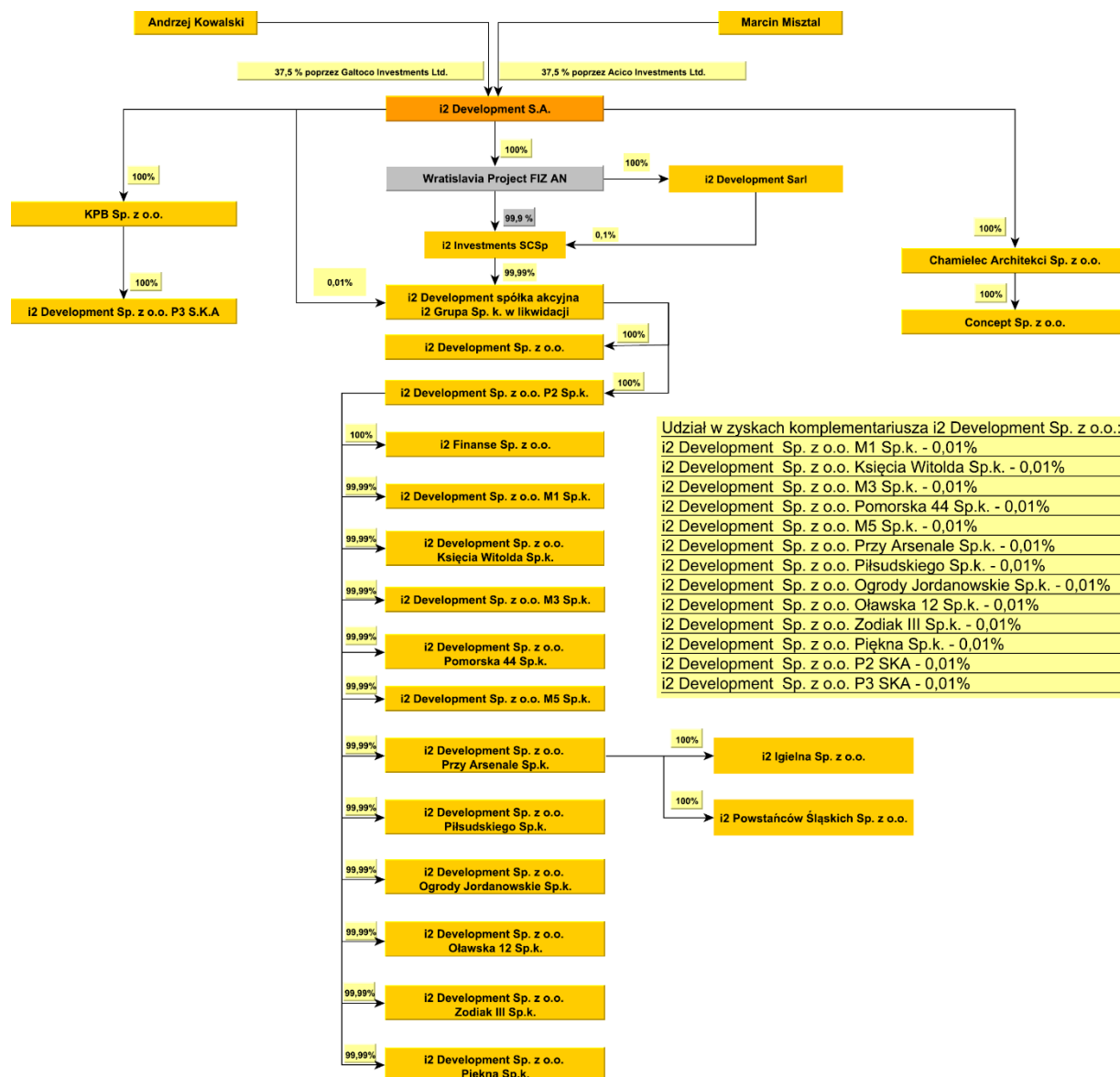
zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)

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

II. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za III kwartał 2016 roku



2 Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W III kwartale 2016 roku nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W okresie sprawozdawczym rozpoczęto proces likwidacji spółki i2 development S.A. i2 Grupa sp. k. Dnia 21 września 2016 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia jej likwidacji. W dniu 22 września 2016 r. złożono wniosek o publikację ogłoszenia w Monitorze Sądowym

i Gospodarczym. W dniu 29 września 2016 r. Złożono wnioski o wpis otwarcia likwidacji w KRS. Do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego otwarcie likwidacji nie zostało zarejestrowane w KRS.

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień publikacji raportu półrocznego tj. 30 sierpnia 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 14 listopada 2016 roku.

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	3 640 000	3 640 000	37,5%	37,5%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	3 640 000	3 640 000	37,5%	37,5%
pozostali akcjonariusze	2 420 000	2 420 000	25,0%	25,0%
RAZEM	9 700 000	9 700 000	100,0%	100,0%

4 Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

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

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień 30.08.2016	na dzień 14.11.2016
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	3 640 000	3 640 000
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	3 640 000	3 640 000

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień 30.08.2016	na dzień 14.11.2016
Radostaw Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień 30.08.2016	na dzień 14.11.2016
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0	0
Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (zł)

Wyszczególnienie	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	44 528 077,01	52 705 453,55	45 650 469,20
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-1 602 029,75	-8 979 739,52	-6 437 305,15
Zysk/strata brutto	-1 940 187,05	-9 845 038,47	-8 905 188,39
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-1 654 846,05	16 794 907,27	-9 073 559,23
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-1 654 846,05	16 794 907,27	-9 703 559,23
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 654 846,05	16 794 907,27	-9 703 559,23

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (zł)

Wyszczególnienie	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015
<u>Aktywa razem</u>	367 983 375,43	356 039 522,72	340 321 494,38
Aktywa trwałe	121 567 872,10	116 049 413,65	109 635 597,33
Aktywa obrotowe	246 415 503,33	239 990 109,07	230 685 897,05
<u>Kapitał własny w tym:</u>	232 849 033,87	234 557 167,38	202 250 997,55
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	232 849 033,87	234 557 167,38	202 250 997,55
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	135 134 341,56	121 482 355,34	138 070 492,57
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	74 388 440,21	72 295 469,94	59 351 122,92
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	59 978 251,82	50 387 349,68	55 647 117,38

- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00
- Pozostałe zobowiązania finansowe	48 632,39	53 735,66	124 136,06
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	58 471 619,37	47 245 825,52	76 007 268,65
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 250 353,06	14 250 912,26	15 634 127,41
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	12 266 890,52	8 993 521,05	19 656 159,43
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	75 502,85	76 900,00	10 047 548,25

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku osiągnęła 46 505 619,02 zł przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 44 528 077,01 zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co stanowi wartość porównywalną do analogicznego okresu roku poprzedniego. Trzy kwartały 2016 roku zamknęły się stratą netto w kwocie -1 654 846,05 zł. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -1 602 029,75 zł, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej strata ma charakter przejściowy i jest typowa dla działalności deweloperskiej. W związku z koniecznością podjęcia stosownych działań organizacyjno-prawnych, w okresie sprawozdawczym spółka z Grupy – i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. nie rozpoczęła zawierania umów przenoszących własność w formie aktów notarialnych z tytułu uzyskanego pozwolenia na użytkowanie inwestycji Ogrody Jordanowskie. Zawieranie umów sprzedaży w formie aktów notarialnych z nabywcami lokali przewidywane jest w IV kwartale 2016r.

Ponadto, na wynik netto wpływ miał także sposób rozpoznawania w wyniku przychodów z inwestycji, które zostały wniesione aportem w momencie powstania Grupy i które były wycenione w wartości godziwej. Wycena w wartości godziwej powoduje, że Grupa rozpoznaje na nich niewielką dodatnią lub niewielką ujemną marżę.

Wynik jednostkowy Spółki i2 Development S.A., który jest efektem wyceny certyfikatów inwestycyjnych przełoży się na przyszłe dodatnie wyniki skonsolidowane Grupy. Wynika to z faktu, że wycena certyfikatów inwestycyjnych z wyprzedzeniem oddaje wartość godziwą realizowanych projektów inwestycyjnych, dla których Grupa nie rozpoznała jeszcze przychodów w rachunku zysków i strat Grupy.

W trzecim kwartale 2016 roku aktywa Grupy wzrosła o 11 943 852,71 zł, osiągając poziom 367 983 375,43 zł.

Aktywa trwale wzrosły w tym czasie o 5 518 458,45 zł, co było związane głównie z realizacją: części komercyjnej projektu „Bulwar Staromiejski” oraz projektu „Twelve” – ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe wzrosły o 6 425 394,26 zł, co przede wszystkim było związane z ciągłą realizacją bieżących projektów deweloperskich oraz zakupem gruntu i rozpoczęciem realizacji nowego projektu deweloperskiego – Ogrody Jordanowskie II.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej pozostaje na podobnym poziomie co na koniec II kwartału 2016 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 11 225 793,85 zł, na wzrost których największy wpływ miało: wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług (rozwój Grupy – zakup usług budowlanych od

podwykonawców w związku z realizacją większej ilości przedsięwzięć deweloperskich) oraz wzrost zobowiązań z tytułu zaliczek wpłacanych przez nabywców mieszkań.

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy jednostki dominującej nie uległ zmianie i wynosi 9 700 000,00 zł i dzieli się na 9 700 000,00 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Sytuacja Grupy Kapitałowej jest, zdaniem Zarządu jednostki dominującej, dobra. Płynność finansowa jest na satysfakcjonującym poziomie. Grupa sukcesywnie realizuje założenia biznesowe przyjętej strategii, jednocześnie dywersyfikując przychody poprzez realizację różnych zadań, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności. W dniu 30 sierpnia 2016 roku Grupa nabyła grunt pod kolejną inwestycję – „Ogrody Jordanowskie II” przy ul. Ibn Siny Awicenny, na której planuje się budowę kompleksu mieszkaniowego – 267 mieszkań.

5.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2016 r.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie III kwartału 2016 r. działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. realizuje usługi budowlane jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych oraz budynków biurowo-usługowych. Wznoszone przez spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

Pozostała działalność

W zakres pozostałej działalności wchodzi głównie: działalność architektoniczna, usługi księgowe, finansowe, kadrowo – płacowe oraz usługi najmu.

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów jako autorzy i współautorzy.

i2 Finanse Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe oraz kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

Usługami najmu zajmują się spółki celowe, które są właścicielami nieruchomości komercyjnych.

Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie sprawozdawczym spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymywały pozwolenia administracyjne w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji.

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
Ogrody Jordanowskie	Na użytkowanie	19 września 2016 r.
Bulwar Staromiejski:		
Garaż podziemny G1	Na budowę	11 lipca 2016 r.
Lofty Przy Fosie	Na budowę	26 sierpnia 2016 r.
Między Basztami i budynek B8	Na budowę	9 września 2016 r.
Na Kazamatach	Na budowę	13 września 2016 r.
Przy Arsenale	Na budowę	13 września 2016 r.

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

Uzyskanie przez inwestora prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku pozwala na przekazywanie lokali nabywcom oraz zawieranie ostatecznych umów przeniesienia własności lokali na kupujących.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

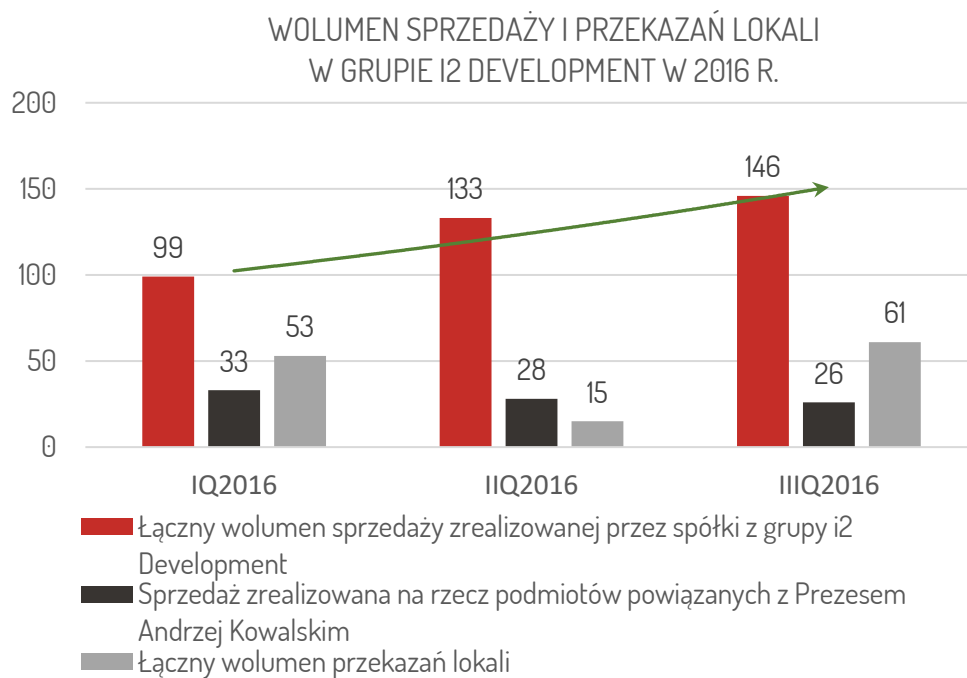
W III kwartale 2016 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie. Tabela poniżej przedstawia projekty, w których zakończono sprzedaż w okresie sprawozdawczym.

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych
"Golden House"	33	5
"Piłsudskiego 89"	23	1
"Piłsudskiego 91"	23	2
RAZEM	79	8

Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 30 września 2016 r.

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 30.09.2016	Sprzedaż mieszkań (*w tym ustne rezerwacje)	Zaawansowanie budowy na 30.09.2016 (%)
"Pomorska 44"	57	3	2	100%	100%
"Ogrody Jordanowskie"	85	-	4	95% <i>(100%)</i>	100%
"Przy Ptasiej"	68	4	8	94% <i>(100%)</i>	46%
"Piękna 58"	111	-	93	16% <i>(24%)</i>	13%
"Osiedle Zodiak III"	56	-	34	37% <i>(45%)</i>	59%
"Soft Lofty"	265	4	152	41% <i>(57%)</i>	0,7%
"Lofty przy fosie"	56	-	13	79% <i>(88%)</i>	12,5%
"Na Kazamatach"	63	-	3	95%	0%
RAZEM	761	11	309		

W III kwartale przekazano nabywcom 61 lokali mieszkalnych i usługowych.



Po dniu bilansowym do oferty sprzedaży wprowadzono następujący projekt:

Przy Arsenale

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada budowę 7-kondygnacyjnego apartamentowca (PU 6235 m²). W inwestycji zaplanowano 123 lokale mieszkalne, 8 lokali usługowych, a także garaż podziemny ze 147 miejscami postojowymi.



Najem powierzchni biurowej

Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją następujących powierzchni biurowych:

Twelve

Inwestycja „Twelve” położona jest w obrębie „Starego Miasta” Wrocławia, przy ul. Oławskiej 12. Projekt zakłada budowę 7-kondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego (PU 2030 m²). Obecnie trwają prace wykończeniowe. Pierwsi najemcy będą wprowadzać się do końca bieżącego roku. Do dnia 30 września 2016 wynajętych było 1367 m² (61% powierzchni).



Bulwar Staromiejski:

- The Place – inwestycja położona w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada remont i przebudowę budynku, w ramach którego powstanie 2 – kondygnacyjny biurowiec z usługami w parterze (PU 1030 m²).



- Nowy Alexanderhaus – inwestycja położona w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt przewiduje remont i przebudowę budynku, w ramach którego powstanie 7-kondygnacyjny biurowiec z usługami w parterze (PU 2 774 m²). Trwają prace wykończeniowe. Pierwsi najemcy będą wprowadzać się do końca bieżącego roku. Na dzień 30 września 2016 roku wynajętych było 998 m² (61% powierzchni).



Inwestycje planowane

Inwestycja	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań inwestycji	Liczba lokali usługowych	Przewidywany harmonogram prac
Księcia Witolda	16 171	214	39 (dodatkowo możliwość aranżacji ok. 21 lokali biurowych)	IVQ2016 – IIQ2018
Igielna	267	8	1	IQ2017 – IIIQ2018
Ogrody Jordanowskie II	15 570	267	0	IIIQ2016 – IVQ2018
Piłsudskiego (budynek A)	4 566	53	80 (w tym 72 lokale usługowe z możliwością aranżacji lokali mieszkalnych)	IQ2017 – IVQ2018
Piłsudskiego (budynek B)				
Powstańców Śląskich	9 883	n/d	n/d	IIIQ2016 – IIIQ2018
Śrutowa	1 264	39	1	IQ2017 – IIIQ2018
Bulwar Staromiejski:				
B1	1 441	28	4	IIQ2016 – IVQ2017
B2	2 631	53	3	IIQ2016 – IVQ2017
B3	4 129	70	4	IIQ2016 – IVQ2017
B3a	1 070	7	1	IIQ2016 – IVQ2017
B4	2 660	41	4	IIQ2016 – IVQ2017
B5	1 041	18	2	IIQ2016 – IVQ2017
RAZEM	60 693	798	139	

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres objęty niniejszym sprawozdaniem pod względem działań sprzedażowych okazał się ponadprzeciętny wobec wcześniejszych kwartałów 2016 roku. Pomimo przerwy wakacyjnej, spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży 120 lokali.

Spółki z Grupy rozpoznają przychody ze sprzedaży z chwilą zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkaniowego lub użytkowego. W okresie od 1 lipca do 30 września 2016 roku rozpoznano przychody ze sprzedaży 18 lokali.

Czynnikami sprzyjającymi sprzedaży w okresie sprawozdawczym były:

- atrakcyjna oferta pod względem lokalizacji (dominują inwestycje zlokalizowane w centrum Wrocławia) oraz zróżnicowanej wielkości mieszkań z dominującym udziałem mieszkań 1-, 2 - pokojowych, które są szczególnie poszukiwane jako produkt inwestycyjny przez nabywców „gotówkowych”,
- wciąż niskie stopy procentowe wspierające popyt.

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba zawieranych, ostatecznych umów sprzedaży z nabywcami lokali zwiększy się w IV kwartale bieżącego roku w związku z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych zrealizowanych w projekcie Ogrody Jordanowskie. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie umożliwi zawieranie ostatecznych umów przeniesienia własności lokali na kupujących.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w III kwartałach 2016 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży (zł)	Udział w sprzedaży (%)
Działalność deweloperska	34 560 423,85	42%
Działalność budowlana	40 911 995,07	49%
Pozostała działalność	7 581 389,10	9%
RAZEM	83 053 808,02	100%
<i>Wyłączenia konsolidacyjne</i>	36 548 189,00	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	46 505 619,02	-

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w III kwartałach 2016 roku

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej
Działalność deweloperska	-947 608,17
Działalność budowlana	133 749,01
Pozostała działalność	8 370 396,65
WYNIK BRUTTO	7 556 537,49
<i>Wyłączenia konsolidacyjne</i>	9 211 383,54
ZYSK NETTO	-1 654 846,05

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

W III kwartale 2016 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 3 sierpnia 2016 roku pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Księcia Witolda sp.k. (sprzedający), a i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M5 sp.k. (kupujący) została zawarta umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Przedmiejskiej nr 2 i Legnickiej nr 43, stanowiącej działkę gruntu numer 6 o powierzchni 0,4339 ha oraz prawa własności budynków i budowli na niej zlokalizowanych. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 9 701 344,00 zł netto (11 932 653,12 zł brutto). Przeniesienie nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. umożliwi spółce wykonywanie zadań inwestora w procesie budowlanym.

Ponadto, jednostka dominująca informowała raportami bieżącymi nr 15/2016 i 16/2016 o zawartej przez spółkę i2 sp. z o.o. M5 sp.k. znaczącej umowie kredytowej oraz umowie na generalne wykonawstwo związanych z realizacją projektu przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43.

2. W dniu 30 sierpnia 2016 roku spółka zależna Emitenta - i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M3 Spółka komandytowa („Kupujący”) zawarła przyrzeczoną umowę nabycia

nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 1/8, o powierzchni 1,9037 ha, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Ibn Siny Awicenny, obręb Oporów, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00249333/0 (dalej „Nieruchomość”).

Cena Nieruchomości wynosi łącznie 10 000 000,00 zł netto (12 300 000,00 zł brutto). Zakup został sfinansowany ze środków pochodzących z publicznej emisji akcji serii B oraz środków własnych Spółki. Zawarcie niniejszej umowy realizuje postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości zawartej 1 września 2015 roku, która była opisana w Prospekcie Emisyjnym Emitenta i stanowi wypełnienie celu emisyjnego.

Nabycie działki pozwala na realizację projektu o nazwie marketingowej „Ogrody Jordanowskie II”, przewidującego budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (około 270 mieszkań) z garażami podziemnymi.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2016 roku wynosiło: 22 966 577,29 zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 22 194 082,07 zł,
- kredyty krótkoterminowe: 772 495,22 zł.

Kredyty spłacone w III kwartale 2016 roku:

- kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Ks. Jana Dzierżonia/Jordanowskiej („Ogrody Jordanowskie”) na kwotę 12 340 000,00 zł został w całości spłacony we wrześniu 2016 roku (termin spłaty kredytu wynikający z umowy kredytowej to: 20.02.2019 roku).

W III kwartale 2016 roku Grupa dokonała spłaty kredytów na łączną kwotę 9.235 547,92 zł:

- spółka i2 Development Sp. z o. o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 8 795 547,92 zł,
- spółka i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 440 000,00 zł.

Pożyczki

Na dzień 30 września 2016 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 49 278 565,05 zł, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 37 784 169,75 zł,
- pożyczki krótkoterminowe: 11 494 395,30 zł.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 września 2016 wynosiło 579 531,71 zł w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 461 716,64 zł,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 117 815,07 zł.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu spółki z Grupy nie zawierały innych umów istotnych dla działalności poza opisanymi powyżej.

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

W okresie od III kwartału 2016 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

7 Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach

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

Łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji nie przekracza 10% kapitałów własnych i2 Development S.A.

8 Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

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

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

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

10 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2016 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2016.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego raportu kwartalnego.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 października 2016 r., Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii B, o której Emitent poinformował raportem bieżącym nr 30/2016 r.

Zgodnie z treścią przedmiotowej uchwały do dnia 31 grudnia 2016 r. zostanie wyemitowanych 25.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000 złotych polskich każda, z terminem wykupu przypadającym na 36 miesięcy.

Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie obligacji zostanie określone na bazie stawki referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o marżę ustaloną przez Zarząd Spółki na podstawie przeprowadzonego procesu tzw. „Book-buildingu”, w drodze odrębnej uchwały. Oprocentowanie wypłacane będzie w okresach co sześć miesięcy.

Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji przeznaczone zostaną m.in. na: dofinansowanie inwestycji i wymaganego wkładu własnego pod aktualne oraz przyszłe projekty deweloperskie, których realizację Emitent może rozpocząć w trakcie trwania Obligacji; zapłatę pozostałych kwot za grunty (wynikające już z podpisanych umów) oraz zakup nowych gruntów – wymienione w dokumencie informacyjnym obligacji.

Obligacje będą mogły być przedmiotem ubiegania się przez Spółkę o ich dopuszczenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst ("ASO Catalyst"). W razie podjęcia ww. decyzji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w Krajowym Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

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

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w IV kwartale 2016 r., 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
- emisja obligacji serii B
- zawieranie ostatecznych umów przenoszących własność lokali na nabywców w inwestycjach, które uzyskały pozwolenia na użytkowanie, w tym w projekcie Ogrody Jordanowskie
- przystąpienie do realizacji kolejnych planowanych projektów deweloperskim, m.in. biurowca zlokalizowanego przy ul. Wielkiej i Powstańców Śląskich we Wrocławiu – „Wielka 27”.

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

III. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

SKROĆONY JENOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI i2 DEVELOPMENT S.A.

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016

(w złotych)	3 kwartały 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-09-30	III kwartał 2016 okres od 2016-07- 01 do 2016-09-30	3 kwartały 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-09-30	III kwartał 2015 okres od 2015-07- 01 do 2015-09-30
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 312 000,00	432 000,00	360 000,00	360 000,00
od jednostek powiązanych	1 312 000,00	432 000,00	360 000,00	360 000,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 312 000,00	432 000,00	360 000,00	360 000,00
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia,	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie- wartość ujemna)				
II. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	2 495 903,14	824 903,33	1 908 827,71	957 123,40
I. Amortyzacja	0,00	0,00	82,74	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	17 366,84	5 696,21	15 549,90	14 494,47
III. Usługi obce	471 285,00	104 004,23	1 034 198,81	344 395,93
IV. Podatki i opłaty, w tym:	5 760,11	284,00	16 915,40	10 390,94
podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 707 037,80	583 286,09	796 993,46	542 900,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	128 009,22	45 615,96	38 938,32	38 792,52
emerytalne	111 145,99	39 643,53	32 972,96	32 845,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	166 444,17	86 016,84	6 149,08	6 149,08
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 183 903,14	-392 903,33	-1 548 827,71	-597 123,40
D. Pozostałe przychody operacyjne	1,40	0,10	180 849,28	0,36
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	72 108,64	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1,40	0,10	108 740,64	0,36
E. Pozostałe koszty operacyjne	7 380,41	0,07	1,17	0,69
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	7 380,41	0,07	1,17	0,69
F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-1 191 282,15	-392 903,30	-1 367 979,60	-597 123,73
G. Przychody finansowe	4 393 374,22	9 170 256,71	179 000,81	1 328,58
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	1 037 224,56	650 822,40	179 000,81	1 328,58
od jednostek powiązanych	968 644,60	630 790,97	178 698,52	1 297,52
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych				
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 356 149,66	8 519 434,31	0,00	0,00

V.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	568 795,31	239 506,86	241 414,90	12 454,51
I.	Odsetki, w tym:	517 384,02	214 970,93	221 414,90	12 454,51
	dla jednostek powiązanych	18 063,97	732,88	148 709,28	10 414,36
	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
	w jednostkach powiązanych				
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	51 411,29	24 535,93	20 000,00	0,00
I.	Zysk/ (strata) brutto	2 633 296,76	8 537 846,55	-1 430 393,69	-608 249,66
J.	Podatek dochodowy	269 131,00	120 133,00	380 814,00	35 997,00
	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	Zysk/ (strata) netto	2 364 165,76	8 417 713,55	-1 811 207,69	-644 246,66

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY BILANS SPÓŁKI i2 DEVELOPMENT S.A.

na dzień 30 września 2016

Aktywa

(w złotych)	30 września 2016 roku	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2015 roku
A. Aktywa trwałe	232 265 075,82	212 893 836,15	190 133 267,57	186 789 039,16
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	232 227 455,82	212 855 933,15	190 010 558,57	186 761 659,16
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	232 227 455,82	212 855 933,15	190 010 558,57	186 761 659,16
a) w jednostkach powiązanych	232 227 455,82	212 855 933,15	190 010 558,57	186 761 659,16
- udziały lub akcje	1 005 100,00	1 005 100,00	1 005 100,00	186 611 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	38 654 539,84	27 802 451,48	0,00	50 659,16
- inne długoterminowe aktywa finansowe	192 567 815,98	184 048 381,67	189 005 458,57	100 000,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 620,00	37 903,00	122 709,00	27 380,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 620,00	37 903,00	122 709,00	27 380,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	1 284 105,43	12 219 379,01	153 132,64	189 799,92
I.	Zapasy	0,00	8 487,00	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	8 487,00	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	568 384,20	305 417,08	152 379,96	185 164,97
1.	Należności od jednostek powiązanych	568 384,20	305 417,08	73 970,73	60 799,50
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	568 384,20	295 495,00	73 800,00	60 000,00
	- do 12 miesięcy	568 384,20	295 495,00	73 800,00	60 000,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	9 922,08	170,73	799,50
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00	78 409,23	124 365,47
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	0,00	0,00	78 409,23	123 022,00
c)	inne	0,00	0,00	0,00	1 343,47
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	512 722,93	11 683 252,69	752,68	4 634,95
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	512 722,93	11 683 252,69	752,68	4 634,95
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	512 722,93	11 683 252,69	752,68	4 634,95
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	512 722,93	11 683 252,69	752,68	4 634,95
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00

2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	202 998,30	222 222,24	0,00	0,00
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	233 549 181,25	225 113 215,16	190 286 400,21	186 978 839,08

Pasywa

(w złotych)	30 września 2016 roku	30 czerwca 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2015 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	223 030 778,61	214 613 065,06	187 392 277,95	184 532 104,40
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00	186 011 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	32 012 612,85	32 012 612,85	12 202,62	12 202,62
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 574 334,90	31 574 334,90	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	-622 890,53	-622 890,53
VI. Zysk/ (strata) netto	2 364 165,76	-6 053 547,79	1 048 965,86	-1 811 207,69
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 518 402,64	10 500 150,10	2 894 122,26	2 446 734,68
I. Rezerwy na zobowiązania	201 405,86	121 192,00	57 000,00	1 272,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	184 042,00	64 192,00		1 272,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	17 363,86	57 000,00	57 000,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	17 363,86	57 000,00	57 000,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10 000 000,00	10 051 491,42	1 163 116,14	636 447,17
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	51 491,42	1 163 116,14	636 447,17
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	316 996,78	327 466,68	1 674 006,12	1 809 015,51
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 724,61	1 828,82	950 216,40	1 447 256,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 724,61	1 828,82	5 371,68	4 685,35
- do 12 miesięcy	5 724,61	1 828,82	5 371,68	4 685,35
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	944 844,72	1 442 570,77

2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	311 272,17	325 637,86	723 789,72	361 759,39
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76 900,00	76 900,00	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	13 260,15	25 878,47	299 271,64	171 723,74
	- do 12 miesięcy	13 260,15	25 878,47	299 271,64	171 723,74
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	139 440,02	134 267,55	160 263,26	107 909,65
h)	z tytułu wynagrodzeń	81 672,00	81 672,00	261 784,00	81 672,00
i)	inne	0,00	6 919,84	2 470,82	454,00
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pasywa razem	233 549 181,25	225 113 215,16	190 286 400,21	186 978 839,08

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH SPÓŁKI i2 DEVELOPMENT S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016

(w złotych)	30 września 2016 roku	30 września 2015 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	2 364 165,76	-1 811 207,69
II. Korekty razem	-5 631 347,10	3 105 841,12
1. Amortyzacja	0,00	82,74
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	2 800,21	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-454 580,63	35 665,14
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 356 149,66	-72 108,64
5. Zmiana stanu rezerw	144 405,86	-1 284,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	390 975,48
7. Zmiana stanu należności	-416 004,24	9 017 418,70
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 433 909,34	-4 962 078,72
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-117 909,30	-1 302 829,58
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-3 267 181,34	1 294 633,43
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	12 120 000,00	2 320 329,02
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	105 072,36
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	12 120 000,00	2 215 256,66
a) w jednostkach powiązanych	12 120 000,00	2 215 256,66
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	12 120 000,00	105 000,00
- odsetki	0,00	110 256,66
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	2 000 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-50 014 903,20	-1 075 250,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-50 014 903,20	-1 075 250,00
a) w jednostkach powiązanych	-50 014 903,20	-1 075 250,00
- nabycie aktywów finansowych	-206 207,75	-221 250,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-49 808 695,45	-854 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00

- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-37 894 903,20	1 245 079,02
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	43 424 434,90	2 700 623,01
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	33 274 334,90	0,00
2. Kredyty i pożyczki	150 100,00	2 700 623,01
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 750 380,11	-8 241 474,09
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-1 285 661,75	-7 996 044,22
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	-464 718,36	-245 429,87
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	41 674 054,79	-5 540 851,08
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	511 970,25	-3 001 138,63
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	511 970,25	-3 001 138,63
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	752,68	3 005 773,58
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	512 722,93	4 634,95
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

SKRÓCONE JENDOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH SPÓŁKI i2 DEVELOPMENT S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016

(w złotych)	30 września 2016 roku	31 grudnia 2015 roku	30 września 2015 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	187 392 277,95	344 974,51	344 974,51
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	187 392 277,95	344 974,51	344 974,51
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	8 000 000,00	405 000,00	405 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1 700 000,00	7 595 000,00	185 606 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 700 000,00	185 606 000,00	185 606 000,00
- podniesienie kapitału	0,00	0,00	185 606 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	1 700 000,00	185 606 000,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-178 011 000,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	-178 011 000,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	8 000 000,00	186 011 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	12 202,62	12 202,60	12 202,62
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	32 000 410,23	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	32 726 075,33	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	32 300 000,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	426 075,33	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	725 665,10	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	725 665,10	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	32 012 612,85	12 202,60	12 202,62
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	943 000,00	943 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	943 000,00	943 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	178 011 000,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	178 011 000,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	0,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 048 965,86	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 048 965,86	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 048 965,86	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	1 048 965,86	0,00	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	622 890,53	0,00	0,00
- przekazanie zysku na kapitał zapasowy	426 075,33	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-622 890,53	-550 662,42	0,00

- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-622 890,53	-550 662,42	-550 662,42
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	-72 228,11	-72 228,11
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-72 228,11	-72 228,11
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	622 890,53	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-622 890,50	-622 890,53
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-622 890,50	-622 890,53
8. Wynik netto	2 364 165,76	1 048 965,86	-1 811 207,69
a) zysk netto	2 364 165,76	1 048 965,86	0,00
b) strata netto	0,00	0,00	-1 811 207,69
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	223 030 778,61	187 392 277,95	184 532 104,40
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego:

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu kwartalnego sprawozdania są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

W okresie sprawozdawczym w Spółce i2 Development S.A. nie nastąpiła zmiana zasad przyjętych przy sporządzeniu raportu, nie nastąpiła zmiana zasad (polityki) rachunkowości oraz nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych.

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 14 listopada 2016 roku