

The logo for i2 DEVELOPMENT is located at the top center of the page. It consists of the letters 'i2' in a bold, red, sans-serif font, followed by the word 'DEVELOPMENT' in a bold, black, sans-serif font. The entire logo is enclosed within a white rounded rectangular border with a black outline.

i2 DEVELOPMENT

The background of the cover is a composite architectural rendering. On the left is a historic red brick building with arched windows and balconies. On the right is a modern, multi-story apartment building with white facades and glass balconies. In the center, a diamond-shaped inset shows a modern brick building with balconies. A red diagonal line runs from the bottom left towards the top right, separating the background images.

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za III kwartał 2021 roku

Wrocław, 25 listopada 2021

Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	7
Skrócony skonsolidowany bilans - Aktywa.....	8
Skrócony skonsolidowany bilans –Pasywa.....	8
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	10
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....	12
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	14
1. Informacje ogólne	14
2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	14
3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	15
4. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki	17
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	22
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	22
6.1. Profesjonalny osąd	22
6.2. Niepewność szacunków	24
7. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	25
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	26
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	27
8. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	28
9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji	28
10. Korekty błędów poprzednich okresów	30
11. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	32
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	32
13. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	32
13.1. Zasady konsolidacji	32
13.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	33
14. Informacje dotyczące segmentów działalności	34

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	35
16. Nieruchomości inwestycyjne.....	36
17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	36
18. Wartości niematerialne	36
19. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia.....	37
udziałów mniejszości	37
20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych	38
21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	38
22. Udzielone pożyczki	38
23. Świadczenia pracownicze.....	40
23.1. Programy akcji pracowniczych	40
23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	40
23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	40
24. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	40
25. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	40
26. Zapasy	40
28. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	43
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie.	44
30. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej.....	44
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	45
32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	45
33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46
34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	47
34.1. Kapitał podstawowy	47
34.2. Wartość nominalna akcji.....	47
34.3. Prawa akcjonariuszy	47
34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	48
34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy).....	48
34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	48

35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję	49
36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne.....	50
37. Koszty w układzie rodzajowym.....	51
38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	51
39. Zobowiązania i należności warunkowe.....	51
39.1. Sprawy sądowe.....	51
39.2. Rozliczenia podatkowe	52
39.3. Zobowiązania inwestycyjne.....	52
39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	52
40. Informacje o podmiotach powiązanych należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż.....	52
40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji.....	53
40.2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji	53
40.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji.....	54
40.4. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji.....	55
40.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę.....	55
40.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona.....	55
40.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	55
40.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	55
40.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	55
40.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	55
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.....	56
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	56
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	59
44. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej... 59	
45. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	61
46. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	61
47. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu, do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	61

48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).....	61
II. Pozostałe informacje dodatkowe	61
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	61
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development.....	62
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development	64
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	65
4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2021 roku	66
4.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	70
4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek.....	70
5. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development.....	71
6. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach.....	71
7. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	72
8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	72
9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2021 roku, a prognozami wyników za dany okres.....	72
10. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta	72
11. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	72
III. Jednostkowa informacja finansowa	73
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	73
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.....	75
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	77
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	78
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.....	80

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	40 470 695,02	167 661 305,06
Przychody netto ze sprzedaży produktów	40 117 038,12	167 661 305,06
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	353 656,90	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	37 157 537,43	140 647 902,05
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	36 833 403,39	140 647 902,05
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	324 134,04	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	3 313 157,59	27 013 403,01
Koszty sprzedaży	2 574 125,27	1 204 666,53
Koszty ogólnego zarządu	7 291 889,35	8 915 659,44
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-6 552 857,03	16 893 077,04
Pozostałe przychody operacyjne	14 584 806,91	2 831 660,48
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	390 671,66	922 756,39
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 671 077,11	148 668,09
Inne przychody operacyjne	1 523 058,14	1 760 236,00
Pozostałe koszty operacyjne	1 854 675,49	3 158 042,14
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	267 442,51
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1 854 675,43	2 890 599,63
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	6 177 274,39	16 566 695,38
Przychody finansowe	646 602,92	2 154 260,56
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	521 809,63	505 398,29
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	124 793,29	1 648 862,27
Koszty finansowe	1 986 489,03	3 075 036,94
Odsetki	960 088,62	152 572,87
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	1 026 400,41	2 922 464,07
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	4 837 388,29	15 645 919,00
Zysk/ (strata) brutto	4 837 388,29	15 645 919,00
Podatek dochodowy	-5 016 021,34	3 808 635,46
Zysk/ (strata) netto	9 853 409,63	11 837 283,54
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	9 853 409,63	11 837 283,54
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy	9 853 409,63	11 837 283,54

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Zysk (strata) netto (zaktualizowany)	9 853 409,63	11 837 283,54
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,02	1,22
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,02	1,22

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Zysk (strata) netto	9 853 409,63	11 837 283,54
Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0,00	0,00
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych:	0,00	0,00
zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
Przeszacowanie środków trwałych	0,00	0,00
Inwestycje w instrumenty kapitałowe	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku:	0,00	0,00
- zyski (straty) z wyceny ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	0,00	0,00
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0,00	0,00
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	- 6 604,49	-41 753,63
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	0,00	0,00
Udział w pozostałych całkowitych dochodach jednostek wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	0,00	0,00
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	9 846 805,14	11 795 529,91
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 846 805,14	11 795 529,91
- podmiotom niekontrolującym	0,00	0,00

Skrócony skonsolidowany bilans - Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe	258 059 777,17	153 670 182,62	140 737 788,72
Rzeczowe aktywa trwałe	792 063,97	675 469,71	697 422,23
Nieruchomości inwestycyjne	61 872 205,60	44 765 861,98	26 890 339,98
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	118 665 954,25	39 886 829,41	47 203 012,76
Wartości niematerialne	3 631,25	10 167,50	13 133,63
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	9 723 944,87	9 278 125,10	9 219 923,50
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	2 386 709,03	268 627,87	69 991,95
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14 057 156,15	8 226 989,00	6 085 852,62
Aktywa obrotowe	268 868 337,25	305 375 091,12	320 151 934,91
Zapasy	200 056 352,41	258 071 303,39	282 297 197,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 201 763,79	14 487 948,05	12 981 494,43
Rozliczenia międzyokresowe w tym	5 083 722,78	2 330 708,79	1 817 986,21
Wycena kontraktów budowlanych	681 402,37	719 136,64	572 139,27
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	39 215 183,64	19 013 111,28	18 960 189,82
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	75 760,11	86 539,54	146 275,61
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 235 554,53	11 385 480,07	3 948 791,51
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	526 928 114,42	459 045 273,74	460 889 723,63

Skrócony skonsolidowany bilans –Pasywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	262 636 614,10	252 862 872,04	252 993 715,30
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	89 093 447,71	98 308 154,17	98 308 154,17
Akcje własne	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-19 997 854,72	-39 127 335,75	-40 504 184,75
Wynik okresu bieżącego	9 853 409,63	10 732 310,52	11 837 283,54
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-6 604,49	-64 509,97	-41 753,63
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	-300 000,00
Udziały niekontrolujące	0,00	-679 962,90	0,00
Kapitał własny ogółem	262 636 614,10	252 862 872,04	252 993 715,30
Zobowiązania długoterminowe	158 873 836,24	53 899 407,19	85 010 705,91
Oprocentowane kredyty i pożyczki	111 631 964,71	30 736 456,90	62 485 961,74
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	34 135 971,36	9 990 952,70	9 993 184,42
Pozostałe zobowiązania	5 218 341,00	4 912 500,63	4 539 637,67
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 887 559,17	8 259 496,96	7 991 922,08
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	105 417 664,08	152 282 994,51	122 885 302,42
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	57 724 969,76	41 875 897,64	45 965 969,86
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	47 692 694,32	110 407 096,87	76 919 332,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 204 185,78	24 191 858,54	21 363 157,17
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	8 400 162,23	42 957 887,46	52 181 599,27
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	17 382 480,24	39 515 177,43	2 141 022,04
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	174 284,00	3 639 843,00	181 386,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	2 523 832,07	0,00	891 235,02
Wycena kontraktów budowlanych	2 523 832,07	0,00	891 235,02
Rezerwy	7 750,00	102 330,44	160 933,06
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	264 291 500,32	206 182 401,70	207 896 008,33
SUMA PASYWÓW	526 928 114,42	459 045 273,74	460 889 723,63
	Stan na	Stan na	Stan na
[w złotych]	30 września 2021	31 grudnia 2020	30 września 2020
	roku	roku	roku
Wartość księgową	262 636 614,10	252 862 872,04	252 993 715,30
Liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	27,08	26,07	26,08
Rozwodniona liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	27,08	26,07	26,08

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	9 853 409,63	11 837 283,54
Podatek dochodowy, w tym:	-5 016 021,34	3 808 635,46
Podatek dochodowy bieżący	389 667,04	387 573,00
Podatek dochodowy odroczony	-5 405 688,38	3 421 062,46
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 837 388,29	15 645 919,00
Korekty:	-77 949 113,00	67 579 713,37
Amortyzacja	68 601,99	142 933,33
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	111 422,15
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	352 825,42
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-12 671 077,11	267 540,76
Aktualizacja wartości aktywów	0,00	74 074,36
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-5 713 815,74	10 730 042,42
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 701 680,73	-33 575 480,18
Zmiana stanu rezerw	0,00	-162 100,43
Zmiana stanu zapasów	-37 870 517,48	62 047 690,55
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 796 354,03	3 197 560,23
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-20 202 072,36	24 835 918,76
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-3 465 559,00	-442 714,00
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-73 111 724,71	83 225 632,37
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	445 819,77	400 412,67
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	445 819,77	398 083,69
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	0,00	2 328,98
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	-4 962 430,00
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-17 430,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	0,00	-4 945 000,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	445 819,77	- 4 562 017,33
[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 30 września 2020 roku
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	97 475 134,49	70 805 741,65
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	87 062 427,92	58 843 934,25
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 412 706,57	11 961 807,40
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	31 959 155,09	-148 602 586,60
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	22 132 697,19	-90 288 069,51
Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 500 000,00	-49 512 200,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	1 315 140,04	-8 337 192,85
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-300 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	11 317,86	-165 124,24
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	65 515 979,40	-77 796 844,95
Przepływy pieniężne razem	7 149 925,54	866 770,09
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 149 925,54	866 770,09
Środki pieniężne na początek okresu	11 385 480,07	3 082 021,42
Środki pieniężne na koniec okresu	4 235 554,53	3 948 791,51

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Odpisy z zysku netto	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 395 025,23	-64 509,97	253 542 834,94	0,00	-679 962,90	252 862 872,04
(przed korektą)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekta błędu podstawowego								0,00			0,00
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-28 395 025,23	-64 509,97	253 542 834,94	0,00	-679 962,90	252 862 872,04
(po korekcie)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166 865,00	0,00	166 865,00	0,00	0,00	166 865,00
Zysk / strata za okres	0,00							0,00			0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 604,49	-6 604,49	0,00	0,00	-6 604,49
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166 865,00	-6 604,49	160 260,51	0,00	0,00	160 260,51
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	9 214 706,46	0,00	0,00	-18 250 580,14	0,00	-9 035 873,68	0,00	679 962,90	-8 355 910,78
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne - sprzedaż spółki Stawowa 21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 357,86	0,00	12 357,86	0,00	0,00	12 357,86
Na dzień 30 września 2021 roku	9 700 000,00	0,00	89 093 447,71	0,00	173 994 215,97	-10 144 445,09	-6 604,49	262 636 614,10	0,00	0,00	262 636 614,10

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 3).

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w przypadku danych bilansowych). i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460.

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

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

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

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

2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 30 września 2021 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczące osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji miały wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

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

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w

szczegółności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,

- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV2 i choroby COVID-19.

3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

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

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

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

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

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

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

- 15.07.2021 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Igielna sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółkami: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp.k., i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP sp.k., i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II sp.k. (jako spółek przejmowanych) poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Ponadto w dacie rejestracji połączenia zmieniona została nazwa spółki z i2 Igielna sp. z o.o. na i2D sp. z o.o. oraz podwyższony został kapitał zakładowy ze 100.000,00 zł do 500.000,00 zł,
- 4.08.2021 r. – powołanie Gabrieli Woś-Tarkowskiej do pełnienia funkcji Wiceprezes Zarządu w spółce Wielka 27 sp. z o.o. (równocześnie została odwołana prokura),
- 26.08.2021 r. – rezygnacja Joanny Adamczuk z funkcji Prezesa Zarządu w spółce i2 Finanse sp. z o.o.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

- 7.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółkach: Armii Krajowej 7 sp. z o.o., Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. oraz Stalova sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce Bulwa Staromiejski sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce i2D sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2 Development S.A.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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

4. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki

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

Organami jednostki dominującej są:

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

Zarząd jednostki dominującej

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

Skład Zarządu na dzień 30 września 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,

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

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

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

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

Zasady działania Zarządu:

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

Do uprawnień Zarządu należy:

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

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce ładu korporacyjnym:

<http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Rada Nadzorcza jednostki dominującej

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

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

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

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

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

Zasady działania Rady Nadzorczej:

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

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

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

Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/X/2017 z dnia 7 listopada 2017 roku wprowadziła politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci. Do głównych założeń opracowanej polityki w zakresie wyboru firmy

audytorskiej należy przede wszystkim: bezstronność i niezależność firmy audytorskiej, cena zaproponowana przez podmiot, doświadczenie podmiotu, możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług, możliwość zachowania terminów wyznaczonych przez Spółkę oraz kwalifikacje i doświadczenie zawodowe osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

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

Komitet Audytu jednostki dominującej

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

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

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

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

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

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej

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

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

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

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

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

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;

- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 25 listopada 2021 roku.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą, jako wartość

godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Utrata wartości zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny wartości zapasów możliwej do odzyskania. W przypadku stwierdzenia istnienia zapasów, których wartość netto możliwa do odzyskania jest niższa od ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, tworzone są odpisy aktualizujące, ujmowane w ciężar wyniku finansowego bieżącego okresu sprawozdawczego.

Leasing

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki, co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

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

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

6.2. Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 marca 2021 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się

na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą 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 dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2019.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

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

7. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku został sporządzony zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty.

Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s. l. jest EURO.

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

Dane finansowe Grupy przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2021 roku – 4,6329 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 30 września 2020 – 4,5268 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2021 – 30 września 2021 roku – 4,5585 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 – 4,4742 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 30 września 2020 roku – 4,4239 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s. l.

Dane finansowe jednostki zagranicznej przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2021 roku – 4,6329 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 PLN/EUR, 30 września 2020 – 4,5268 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski w następujących w okresach sprawozdawczych: 1 stycznia 2021 – 30 września 2021 roku – 4,6329 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020 – 4,4742 PLN/EUR, 1 stycznia 2020 – 30 września 2020 roku – 4,4239 PLN/EUR.
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro Grupa publikuje w osobnym raporcie na swojej stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>.

8. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

9. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 lub później. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji

Niniejsze skrócone kwartalne śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i weszły lub wejdą w życie po dniu 31 grudnia 2020 roku:

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

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

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym, jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,

- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później.

W związku z tym zmiana nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

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

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

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

Zmiany do MSSF 16 Leasing

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

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską: Zmiany do MSSF 10 i MSR 28

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

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych

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

Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

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

Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów:

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

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

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

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

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

10. Korekty błędów poprzednich okresów

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

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

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020 wartości po korekcie	01.01.2020-31.12.2020 wartości przed korektą
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	16 230 416,48	16 230 416,48
Zysk/ (strata) brutto	16 230 416,48	16 230 416,48
Podatek dochodowy w tym	5 498 105,96	5 498 105,96
[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020 wartości po korekcie	01.01.2020-31.12.2020 wartości przed korektą
podatek dochodowy -bieżący	3 950 605,00	2 341 561,00
podatek dochodowy -odroczone	1 547 500,96	3 156 544,96
Zysk/ (strata) netto	10 732 310,52	10 732 310,52
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	10 052 347,62	10 052 347,62
udziały niekontrolujące	679 962,90	679 962,90
zysk netto za okres sprawozdawczy	10 052 347,62	10 052 347,62

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

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

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

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

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie zaistniały zdarzenia, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A. na moment sporządzenia niniejszego raportu.

Rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 nie wpłynęło na wyniki finansowe Grupy osiągnięte w okresie 9 miesięcy 2021 roku. Sytuacja epidemiologiczna w kraju może jednak mieć wpływ na sytuację jednostki w kolejnych okresach sprawozdawczych.

13. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

13.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 9 miesięcy zakończony dniem 30 września 2021 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

13.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

14. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za III kwartał 2021 i 2020 roku:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2021 - 30.09.2021 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	26 169 742,95	13 241 883,89	1 059 068,18	40 470 695,02
Przychody ze sprzedaży produktów	25 816 086,05	13 241 883,89	1 059 068,18	40 117 038,12
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	353 656,90	0,00	0,00	353 656,90
Koszt własny sprzedaży	26 187 282,10	10 646 121,29	0,00	36 833 403,39
Koszt sprzedanych produktów	26 187 282,10	10 646 121,29	0,00	36 833 403,39
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	353 656,90	0,00	0,00	353 656,90
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-341 673,19	2 595 762,60	1 059 068,18	3 313 157,59
Koszty sprzedaży	1 970 772,54	432 292,79	171 059,94	2 574 125,27
Koszty ogólnego zarządu	4 195 863,98	1 618 642,15	1 477 383,22	7 291 889,35
Pozostałe przychody operacyjne	14 174 066,64	239 171,48	171 568,79	14 584 806,91

Pozostałe koszty operacyjne	1 577 319,81	37 560,68	0,00	1 614 880,49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 088 437,12	746 438,46	-417 806,19	6 417 069,39
Przychody finansowe	559 713,01	15 499,26	71 390,65	646 602,92
Koszty finansowe	1 794 009,99	125 612,18	66 866,86	1 986 489,03
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 994 252,10	496 213,59	-653 077,40	4 837 388,29
Podatek dochodowy	-4 876 093,26	474 598,00	-614 526,08	-5 016 021,34
Zysk (strata) netto z działalności	9 870 345,36	21 615,59	-38 551,32	9 853 409,63

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

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

16. Nieruchomości inwestycyjne

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

- Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. – lokale o wartości godziwej 18 725 000,00 złotych, Promenada nad Odrą o wartości godziwej 2 738 621,91 złotych i działki rekreacyjne o wartości godziwej 880 951,62 złotych
- i2 JV Sp. z o.o. – lokale o wartości godziwej 39 527 632,07 złotych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2021 roku wynosiła 61 872 205,60 złotych.

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępowaniem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy Armii Krajowej 7 Sp. z o.o. Wartość godziwa na dzień bilansowy wynosiła 6 568 584,25 złotych.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępowaniem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. do wartości 21 562 800,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępowaniem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce Wielka 27 Sp. z o.o. do wartości 54 716 740,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym zgodnie z postępowaniem realizowanych prac budowlanych wzrosła wartość godziwa lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. do wartości 35 817 730,00 złotych.

Wycena nieruchomości prezentowanych na dzień 31 grudnia 2020 roku jako nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz nieruchomości zreklasyfikowanych do tej pozycji z zapasów w 2021 roku wpłynęła na bieżący wynik finansowy Grupy i została ujęta w kwocie 19 532 996,60 złotych w pozycji Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 września 2021 r. roku wynosiła 118 665 954,25 złotych.

18. Wartości niematerialne

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

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

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

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

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych wszystkich aktualnie realizowanych projektów deweloperskich oraz będących w realizacji, a także w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w najbliższych okresach. Dodatkowo założono pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2022r. - 2024r. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2021r. – 2024r. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2021r. - 2024r. oraz amortyzacja tego okresu, które zostały zdyskontowane. W okresie do 2024 roku założono realizację przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno projektów mieszkaniowych jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy

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

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

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

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

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

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku

Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:			
Concept Sp. z o. o w likwidacji	4 069,90	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

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

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2021 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

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

21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

22. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych wynosi 9 799 704,98 złotych. Kwota 9 723 944,87 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 75 760,11 złotych przypada do spłaty w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

- Podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 30 września 2021			Stan na 31 grudzień 2020			30 września 2020		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse Sp.z o.o.	BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	153 178,76	153 178,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp.z o.o.	BB21 Sp. z o.o.	0,00	512 112,89	512 112,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp.z o.o.	Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o. *	30 160,68	0,00	30 160,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	33 618,31	93 866,57	127 484,88	33 618,31	179 291,23	212 909,54	33 618,31	288 302,79	321 921,10
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	6 155 648,23	6 155 648,23	0,00	5 847 614,47	5 847 614,47	0,00	5 743 808,22	5 743 808,22
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. *	0,00	2 333 747,85	2 333 747,85	0,00	2 207 674,20	2 207 674,20	0,00	2 165 187,84	2 165 187,84
i2 Development S.A.	BB21 Sp. z o.o.	0,00	475 390,57	475 390,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pożyczki jednostkowo nieistotne		11 981,12	0,00	11 981,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		75 760,11	9 723 944,87	9 799 704,98	86 539,54	9 278 125,10	9 364 664,64	146 275,61	8 908 087,88	8 908 087,88

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku żadna ze spółek Grupy nie dokonała nabycia ani sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

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

26. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Materiały (według ceny nabycia)	4 227,64	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	185 572 328,80	217 068 092,67	204 350 919,37
Produkty gotowe:	4 363 508,05	38 906 598,72	74 927 065,86
Towary	4 626 352,79	2 096 612,00	3 019 212,10
Inne	5 489 935,13	0,00	0,00
Zapasy ogółem	200 056 352,41	258 071 303,39	282 297 197,33

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

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

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

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

- Umowa kredytowa z dnia 13.08.2021r. zawarta pomiędzy Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. (Kredytobiorca) a mBank SA (Kredytodawca) na finansowanie realizacji inwestycji Ogrody Grabiszyńskie II położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej 268, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00257347/0 oraz przy Al. Gen. Józefa Hallera, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00211684/0. Maksymalna kwota kredytu zgodnie z umową – 60 052 000,00 zł. Zabezpieczenia kredytu, zgodnie z umową kredytową (pkt 24 umowy) – to w szczególności hipoteka umowna łączna na w/w nieruchomościach ustanowiona do kwoty stanowiącej 150% wartości kredytu, tj. do kwoty do kwoty 94.578.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym (obecnie wzmianka w dziale IV KW); zastaw rejestrowy na 100% udziałów Kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych;

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

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy. Obligacje serii H zostały całkowicie wykupione w dniu 30 czerwca 2021 roku.
- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; W dniu 3 marca 2021 roku zgodnie z Warunkami emisji obligacji Administrator zabezpieczeń wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki na nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 30 położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich, w związku z dokonaniem przez i2 Development S.A. przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii J w kwocie nominalnej 8.500.000,00 złotych.
Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.
- W dniu 31 sierpnia 2021 roku- nastąpił całkowity wykup obligacji serii J - wykup pozostałych 8.225 sztuk obligacji serii J Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.225.000 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 4 marca 2020 roku,

oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400023” [dalej: Obligacje], zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 sierpnia 2021 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 93.518,25 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 11,37 zł.

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

- Obligacje serii K zabezpieczone: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach lokalowych położonych we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i Placu Jana Pawła II zlokalizowanych w parterze zrealizowanej inwestycji „Przy Arsenale” ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
- Obligacje serii L i M zabezpieczone: hipoteką, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji obu serii L i M, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, weksła in blanco oraz poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A.
- 13 sierpnia 2021 r. miała miejsce emisja obligacji serii N o następujących parametrach: w dniu 13 sierpnia 2021 roku podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 901 (cztery tysiące dziewięćset jeden) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „N”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 (cztery miliony dziewięćset jeden tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”). Zabezpieczeniem Obligacji stanowiąc będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.
 - Emisja obligacji po 30 września 2021 roku: nie wystąpiła
 - Wykup obligacji po 30 września 2021 roku: nie wystąpił

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

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

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

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

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Należności z tytułu dostaw i usług w tym	3 626 324,15	6 406 236,64	7 175 308,77
należności od jednostek powiązanych	0,00	1 726 109,57	2 827 863,08
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	7 248 093,18	3 828 298,51	2 747 643,97
Pozostałe należności od osób trzecich i jednostek niepowiązanych	9 327 346,46	4 253 412,90	3 058 541,69
Należności ogółem (netto)	20 201 763,79	14 487 948,05	12 981 494,43
Odpis aktualizujący należności	857 294,61	857 294,61	1 583 017,24
Należności brutto	21 059 058,40	15 345 242,66	14 564 511,67

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

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

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

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

	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Aktywa	39 215 183,64	19 013 111,28	18 960 189,82
środki na rachunkach deweloperskich	39 215 183,64	19 013 111,28	18 960 189,82
Zobowiązania	57 724 969,76	41 875 897,64	45 965 969,86
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	57 724 969,76	41 875 897,64	45 965 969,86

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony

Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności, jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane, jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyka i korzyści.

31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 235 554,53	11 385 480,07	3 948 791,51
w tym na rachunkach VAT (split_payment)	625 396,67	463 815,93	12 941,87
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	4 235 554,53	11 385 480,07	3 948 791,51
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	625 396,67	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym *	2 554 957,08	2 456 937,01	2 141 022,04

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Stan na 30 września 2021 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	0,00	102 330,44	102 330,44
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	88 830,44	88 830,44
Rozwiązanie	0,00	5 750,00	5 750,00
Na dzień 30 września 2021 roku	0,00	7 750,00	7 750,00
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2021 roku	0,00	7 750,00	7 750,00
Długoterminowe na dzień 30 września 2021 roku	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

Stan na 30 września 2020 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	9 007,39	9 007,39
Wykorzystanie	0,00	63 772,59	63 772,59
Rozwiązanie	0,00	107 335,23	107 335,23
Na dzień 31 marca 2020 roku	0,00	160 933,06	160 933,06
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2020 roku	0,00	160 933,06	160 933,06
Długoterminowe na dzień 31 marca 2020 roku	0,00	0,00	0,00

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14 057 129,15	6 617 945,00	6 085 852,62
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	6 030 391,15	1 571 172,00	1 589 057,00
Straty podatkowe	4 480 441,00	4 850 704,00	4 134 491,00
Niezapłacone faktury	13 759,00	1 733,00	2 660,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	322,00	31 450,00	2 428,00
Odpis na należności	162 886,00	162 886,00	255 380,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Koszty finansowania dłużnego wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	3 186 809,00	0,00	0,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	182 548,00	0,00	101 836,62
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 887 559,17	8 259 496,96	7 991 922,08
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	5 459 585,89	4 899 454,00	4 729 934,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	14 301	314 131,00	213 374,00
Wycena projektów deweloperskich	2 217 924,28	2 668 234,96	2 642 418,08
Noty-obciążenia kary niezapłacone	195 748,00	199 360,00	406 196,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	178 317,00	0,00

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	
3. Struktura własności, w tym:			
Galtoco Investments Ltd.*	45,49%	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	45,28%	43,47%	42,30%
FRAM FIZ	5,07%	0,00	0,00
pozostali akcjonariusze	4,16%	13,22%	14,40%
4. Wartość nominalna jednej akcji	1,00	1,00	1,00

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

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

34.2. Wartość nominalna akcji

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

34.3. Prawa akcjonariuszy

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

34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 września 2021 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 412 687	4 412 687	1	45,49%	45,49%
Acico Investments Ltd.**	4 392 629	4 392 629	1	45,28%	45,28%
FRAM FIZ	491 325	491 325	1	5,07%	5,07%
pozostali akcjonariusze	403 359	403 359	1	4,16	4,16
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku:

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

Stan na dzień 30 września 2020 roku:

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

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

35. Zysk jednostki dominującej przypadający na jedną akcję

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

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

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

[w złotych]	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	9 853 409,63	11 837 283,54
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 853 409,63	11 837 283,54
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	9 853 409,63	11 837 283,54
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1,02	1,22
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1,02	1,22
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

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

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2021 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2020 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 30.09.2020 [w złotych]		
		krótkotermin.	długotermin.	razem	krótkotermin.	długotermin.	razem	krótkotermin.	długotermin.	razem
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 399 688,05	0	3 399 688,05	0	0	0	0	0	0
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 554 957,08	0	2 554 957,08	2 456 937,01	0	2 456 937,01	2 141 022,04	0	2 141 022,04
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	mBank S.A.	48 518 504,99	0	48 518 504,99	36 888 075,96	0	36 888 075,96	0	32 483 750,43	32 483 750,43
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia	975 089,17	12 619 500,77	13 594 589,94	0	14 301 518,68	14 301 518,68	0	14 326 746,93	14 326 746,93
i2 Development sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	87 884,55	41 013,01	128 897,56	82 025,72	199 205,28	281 231,00	0	0	0
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Środki z Polskiego Funduszu Rozwoju	51 249,36	51 249,48	102 498,84	88 138,74	264 416,26	352 555,00	0	0	0
i2 Finanse sp. z o.o.	Wfe Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0	14 275 733,05	14 275 733,05	0	13 487 674,21	13 487 674,21	0	13 225 220,19	13 225 220,19
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited	0	1 793 912,48	1 793 912,48	0	1 768 706,13	1 768 706,13	0	1 737 083,40	1 737 083,40
i2 Development S.A.	Wfe Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k.	0	322 477,40	322 477,40	0	311 220,26	311 220,26	0	305 649,91	305 649,91
i2Dsp. z o.o.	M.A. Fundusze sp. z o.o.	0	437 054,93	437 054,93	0	403 716,08	403 716,08	0	407 510,88	407 510,88
i2 Development S.A.	obligacje seria H	0	0	0,00	25 849 711,80	0	25 849 711,80	30 038 857,31	0	30 038 857,31
i2 Development S.A.	obligacje seria I	0	0	0,00	0	0	0	4 994 073,24	0	4 994 073,24
i2 Development S.A.	obligacje seria J	0	0	0,00	17 017 375,65	0	17 017 375,65	17 063 168,72	0	17 017 375,65
i2 Development S.A.	obligacje seria K	0	10 082 200,00	10 082 200,00	90 800,00	9 990 952,70	10 081 752,70	85 500,00	9 993 184,42	10 078 684,42
i2 Development S.A.	obligacje seria L	0	17 987 973,47	17 987 973,47	0	0	0	0	0	0
i2 Development S.A.	obligacje seria M	0	9 630 674,88	9 630 674,88	0	0	0	0	0	0
i2 Development S.A.	obligacje seria N	0	4 901 000,00	4 901 000,00						
i2 Development S.A.	AION Bank S.A.	1 500 000,00	41 952 275,00	43 452 275,00	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki jednostkowo nieistotne		368 140,87	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem		57 455 514,07	114 095 064,47	171 550 578,54	82 473 064,88	40 727 409,60	123 200 474,48	54 322 621,31	72 479 146,16	126 801 767,47

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Amortyzacja	68 601,99	142 933,33
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	18 090 676,74	44 570 002,91
Usługi obce	48 315 751,50	57 521 779,47
Podatki i opłaty	1 376 252,76	1 240 348,83
Koszty świadczeń pracowniczych	3 672 109,60	3 940 477,08
Pozostałe koszty rodzajowe	131 550,18	229 822,23
Koszty według rodzajów ogółem	71 655 107,62	107 645 363,85

38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zapasy

Bilansową zmianę zapasów, inwestycji w nieruchomości i inwestycji w nieruchomości w budowie zaprezentowano łącznie w działalności operacyjnej.

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2021 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 30 września 2020 roku Grupa nie posiadała istotnych należności warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w nocie numer 44.

39.1. Sprawy sądowe

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

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

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

39.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 30 września 2021 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy za ewentualne zobowiązanie podatkowe.

39.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z weksłowymi opisano w nocie numer 44.

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

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

40.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

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

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2020-30.09.2020
Black Bridge sp. z o. o.	10 000,00	6 560,00	5 060,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	15 558 099,77	26 924 536,55	19 228 892,65
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	61 850,00	28 630,00	32 565,89
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	18 000,00	16 100,00	12 200,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	20 486,00	9 600,00	7 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	82 575,86	138 834,23	98 355,78
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	20 000,00	21 160,00	18 160,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabizyńska 231 sp.k.	10 000,00	6 500,00	5 000,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	10 000,00	15 109,75	12 109,75
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	3 000,00	3 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	10 000,00	6 500,00	5 000,00
Stonewall sp. z o.o.	10 000,00	6 500,00	5 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	5 000,00	6 500,00	5 000,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	0,00	2 500,00	2 500,00
Wre Projekt sp. z o.o.	20 000,00	14 500,00	11 500,00
BB21 sp. z o.o. ***	5 000,00	0,00	0,00
Makima sp. z o.o.	10 000,00	6 000,00	4 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. sp.k.	0,00	0,00	0,00
Wre Development sp. z o. o.	0,00	6 500,00	5 000,00
BBKW sp. z o.o.	9 000,00	6 000,00	4 500,00
River Apartments sp. z o. o.	0,00	5 000,00	0,00
Razem	15 860 011,74	27 230 030,53	19 465 544,07

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

**spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

*** spółka powiązana niepodlegająca konsolidacji od 21.05.2021

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Black Bridge sp. z o.o.	1 845,00	615,00	615,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 790 569,38	1 619 593,40	2 788 708,23
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	6 180,63	73 114,83	6 575,49
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	2 829,00	1 599,00	1 679,87
M.A. Fundusze sp. z o.o.	10 437,92	984,00	984,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	2 952,00	9 908,34	14 540,49
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	3 690,00	1 230,00	1 230,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	1 845,00	615,00	615,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	3 690,00	1 230,00	1 230,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	0,00	1 230,00	615,00
Stonewall sp. z o.o.	1 845,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	0,00	615,00	615,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	2 460,00	2 460,00	2 460,00
Wre Projekt sp. z o.o.	3 690,00	1 230,00	1 230,00
Makima sp. z o.o.	1 845,00	1 845,00	1 845,00
Wre Development sp. z o.o.	1 845,00	615,00	1 845,00
River Apartments sp. z o.o.	0,00	6 150,00	615,00
BBKW sp. z o.o.	1 845,00	615,00	1 845,00
Razem	2 837 568,93	1 724 264,57	2 827 863,08

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

**spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków nie podlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	2 903 553,21	2 242 704,05	1 875 595,95
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	274 697,78	274 697,78	274 697,78
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Razem	3 178 250,99	2 517 401,83	2 150 293,73

40.3. Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2020-30.09.2020
Black Bridge sp. z o. o.	432 176,69	1 788 540,04	1 688 497,47
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	4 500,00	6 000,00	4 500,00
Black Bridge sp. z o. o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	209 739,26	191 423,12	141 883,33
Black Bridge sp. z o. o. Twelve sp. k.	760 353,34	1 000 843,66	743 888,22
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	800,00	2 400,00	1 800,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	900	1 200,00	900,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	28 952,68	240 987,15	33 150,24
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	15 088,03	44 102,68	37 090,97
Razem	1 452 510,00	3 275 496,65	2 651 710,23

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Black Bridge sp. z o. o.	10 653,18	4 203,90	3 969,24
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	632 500,00	494 750,00
Black Bridge sp. z o. o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	284,35	8 163,86	1 026 322,00
Black Bridge sp. z o. o. Twelve sp. k.	0,00	28 614,25	35 910,10
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	0,00	245 754,00	2 014,54
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	8 624,40	0,00
Razem	10 653,18	927 860,41	1 562 965,88

40.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

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

40.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

40.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły pożyczki udzielone członkom Zarządu.

40.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

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

40.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Zarząd jednostki dominującej	63 729,00	127 624,67
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	569 250,00	760 530,34
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	632 979,00	888 155,01

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

40.11. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	519 794,70	327 960,35
Razem	519 794,70	327 960,35

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2021r. Spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H, których termin wykupu przypadał na dzień 26 września 2021r. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, poprzez zapłatę należności głównej oraz należnych odsetek naliczonych na dzień przedterminowego wykupu; zgodnie z raportem bieżącym numer 18/2021 z 01.07.2021r. –

W dniu 31 sierpnia 2021 roku- nastąpił całkowity wykup obligacji serii J - wykup pozostałych 8.225 sztuk obligacji serii J Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.225.000 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 4 marca 2020 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400023” [dalej: Obligacje], zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 sierpnia 2021 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 93.518,25 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 11,37 zł. Tym samym Obligacje serii J zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających. W związku z tym zgodnie z raportem bieżącym numer 21/2021 z dnia 01.09.2021r. – seria w całości została wykupiona w terminie zgodnym z warunkami emisji obligacji, tj. do dnia 31.08.2021r.

W sierpniu 2021 r. miała miejsce emisja obligacji serii N o następujących parametrach: w dniu 13 sierpnia 2021 roku podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 901 (cztery tysiące dziewięćset jeden) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „N”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 (cztery miliony dziewięćset jeden tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”). Zabezpieczeniem Obligacji stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksla własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

Emisje obligacji na dzień 30 września 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
N	2021-08-13	4.901.000,00	PLN	2025-02-25
RAZEM		42 448 000,00	PLN	

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

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

- zgodnie z warunkami emisji obligacji serii L, M, N spółka i2 Development S.A. dochowała wszelkich zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 warunków emisji obligacji,
- nie wystąpił przypadek naruszenia przedterminowego wykupu obligacji serii L, M i N.
- wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto wyniósł 60 %

Lp.	Pozycja	30 września 2021r.
1.	Zadłużenie finansowe (zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym)	171 550 578,54
2.	Środki pieniężne i ekwiwalenty, w tym środki na rachunkach powierniczych	43 450 738,17
3.	Zadłużenie finansowe netto (1.-2.)	128 099 940,37
4.	Skonsolidowany Kapitał Własny	262 636 614,10
5.	Wartość firmy	50 558 112,05
6.	Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne (4.-5.)	212 078 502,05
7.	Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [%], (3./6.)	60%

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

Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	Ogrody Grabiszyńskie II	24 sierpnia 2020 r.
Armii Krajowej 7 Sp. z o.o.	Armii Krajowej 7	8 marca 2021 r.
BBKW sp. z o.o. Ks. Witolda sp. k.	Księcia Witolda 46	28 grudnia 2017 r.
Wielka 27 Sp. z o.o.	Wielka 27	7 listopad 2016 r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.	Dom z herbem	27 luty 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.	Przy Przystani	27 luty 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.	Przy Bulwarze	25 września 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.	Przy Przystani II	9 października 2017r.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

<i>Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.</i>	<i>Przy Bulwarze II</i>	<i>28 sierpnia 2017r.</i>
<i>Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.</i>	<i>Willa Staromiejska</i>	<i>25 września 2017r.</i>
<i>Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.</i>	<i>PZT i Bastion</i>	<i>2 lipiec 2018r.</i>
<i>i2D sp. z o.o.</i>	<i>Igielna</i>	<i>22 lipiec 2021 r.</i>

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2021 roku:

- w i2 Development SA - zmiany w zakresie posiadania akcji przez akcjonariuszy – zgodnie z treścią raportów bieżących numer: 22/2021 z dnia 03.09.2021r. - numer: 23/2021 z dnia 03.09.2021r. - numer: 24/2021 z dnia 01.10.2021;
- w pozostałych spółkach z grupy:
 - 7.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółkach: Armii Krajowej 7 sp. z o.o., Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. oraz Stalova sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
 - 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce Bulwar Staromiejski sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
 - 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce i2D sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2 Development S.A.

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2021 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zdarzenia po dniu bilansowym, dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 42 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Sytuacja związana z koronawirusem szerzej została opisana w nocie 5 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

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

- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.
- W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.
- W dniu 13.08.2021r. została zawarta umowa pomiędzy Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. (Kredytobiorca) a mBank SA (Kredytodawca) na finansowanie realizacji inwestycji Ogrody Grabiszyńskie II położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej 268, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00257347/0 oraz przy Al. Gen. Józefa Hallera, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00211684/0. Maksymalna kwota kredytu zgodnie z umową – 60 052 000,00 zł. Zabezpieczenia kredytu, zgodnie z umową kredytową – to w szczególności hipoteka umowna łączna na w/w nieruchomościach ustanowiona do kwoty stanowiącej 150% wartości kredytu, tj. do kwoty do kwoty 94.578.000,00 zł wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym (obecnie wzmianka w dziale IV KW); zastaw rejestrowy na 100% udziałów Kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych;

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

Poreczenia wekslowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień bilansowy tj. 30 września 2021 roku wynosi 1 493 860,16 zł.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku – Spółka i2

Development S.A. udzieliła poręczenia spłaty dla spółki i2 JV sp. z o.o. Wartość kredytu na dzień bilansowy tj. 30 września 2021 r. wynosi 13 594 589,94 zł.

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

Zabezpieczenia obligacyjne zostały opisane w notcie nr 42.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

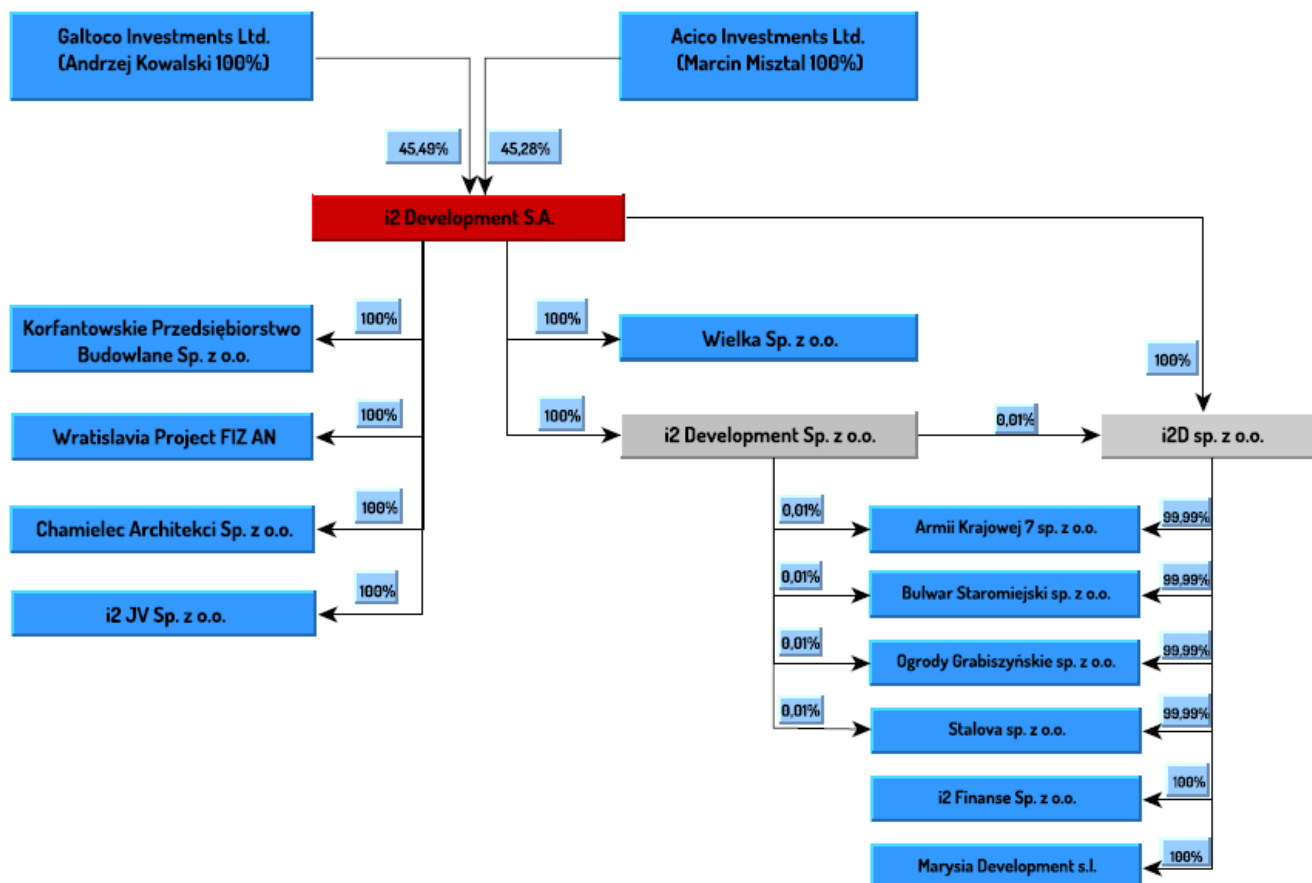
48. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

II. Pozostałe informacje dodatkowe

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień 30 września 2021 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 15 lipca 2021 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Igielna Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze Spółkami: i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 Sp. k., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp. k., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Piłsudskiego Sp. k., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II Sp. k. (jako spółek przejmowanych) poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Połączenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Na moment połączenia spółka i2 Igielna Sp. z o.o. zmieniła nazwę na i2D Sp. z o.o.

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

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

- 7.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółkach: Armii Krajowej 7 sp. z o.o., Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. oraz Stalova sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce Bulwa Staromiejski sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2D sp. z o.o.
- 18.10.2021 r. sprzedaż udziałów posiadanych przez i2 Development sp. z o.o. w spółce i2D sp. z o.o. na rzecz drugiego wspólnika, tj. i2 Development S.A.

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

Poniższa tabela prezentuje stan akcjonariatu na dzień raportu kwartalnego tj. 30 września 2021 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 25 listopada roku.

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 412 687	4 412 687	1	45,49%	45,49%
Acico Investments Ltd.**	4 392 629	4 392 629	1	45,28%	45,28%
FRAM FIZ	491 325	491 325	1	5,07%	5,07%
pozostali akcjonariusze	403 359	403 359	1	4,16	4,16
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

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

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2021	Łączna liczba akcji na dzień 25 listopada 2021
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 216 163,00	4 392 629,00	4 392 629,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2021	Łączna liczba akcji na dzień 25 listopada 2021
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej*	4 200 637,00	4 412 687,00	4 412 687,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	11 601,00	11 601,00	11 601,00
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Arkadiusz Barszczewski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340,00	340,00	340,00

* bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2021 roku	30 września 2020 roku
Przychody ze sprzedaży	40 470 695,02	167 661 305,06
Zysk/strata z działalności operacyjnej	6 177 274,39	16 566 695,38
Zysk/strata brutto	4 837 388,29	15 645 919,00
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	9 853 409,63	11 837 283,54
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	9 853 409,63	11 837 283,54
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	9 853 409,63	11 837 283,54

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	30 września 2021 roku	30 września 2020 roku
Aktywa razem	526 928 114,42	460 889 723,63
Aktywa trwałe	258 059 777,17	140 737 788,72
Aktywa obrotowe	268 868 337,25	320 151 934,91
Kapitał własny w tym:	262 636 614,10	252 993 715,30
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	262 636 614,10	252 993 715,30
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	264 291 500,32	207 896 008,33
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	158 873 836,24	85 010 705,91
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	111 631 964,71	62 485 961,74
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	34 135 971,36	9 993 184,42
- Inne zobowiązania długoterminowe	5 218 341,00	12 531 559,75
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	105 417 664,08	122 885 302,42
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 204 185,78	21 363 157,17
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	17 382 480,24	2 141 022,04
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	8 400 162,23	52 181 599,27
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	57 724 969,76	45 965 969,86
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 705 866,07	1 233 554,08

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku osiągnęła 40 471 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 40 117 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), w analogicznym okresie w 2020 roku osiągnięto 167.661 tys. zł, głównym powodem osiągnięcia takiego poziomu przychodów jest harmonogram przekazania lokali. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W III kwartale 2021 roku na przychód netto złożyły się łącznie 61 przekazania na 8 inwestycjach. Trzeci kwartał ostatecznie zamknął się zyskiem netto w kwocie 9 853 tys. zł.

W III kwartale spółka nie dokonała korekty przychodu ze sprzedaży z uwagi na nieistotną ilość wydań lokali głównie miejsc postojowych. Korekta nieistotna z punktu widzenia sprawozdania. Korekta ujęcia przychodów została ujęta w III kwartale w wysokości odpowiadającej wydaniom lokali za pierwsze półrocze 2021 roku.

Aktywa Grupy w omawianym okresie wzrosły, w odniesieniu do okresu porównywalnego. Wzrost wynika z kontynuacji realizacji projektów deweloperskich i komercyjnych, jak również wydzielenia i przeszacowania do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie: Ogródów Grabiszyńskie etap II i części komercyjnej w projekcie Armii Krajowej 7. W obu projektach realizowane są projekty komercyjno-usługowe, które będą po zakończeniu budowy i uzyskaniu przez spółkę celową wynajmowane. Spółka będzie czerpała z nich stabilne przychody i generowały dla spółki stabilne wpływy z najmu. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej oscyluje wokół podobnego poziomu jak w roku poprzednim i osiągnął poziom na koniec września 2021 roku 262 636 tys. zł, na co złożył się zysk netto z bieżącego okresu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700,00 tys. zł i dzieli się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek oscylują wokół podobnego poziomu jaki był wykazywane przez spółki na koniec 2020 roku, osiągając poziom 57 725 tys. zł. W pozycji tej prezentowane są zaliczki klientów na lokale. Wpłaty te znajdują się tam do momentu przekazania lokalu klientowi. Utrzymujący się poziom wartości zaliczek związany jest z niskim poziomem przekazanych lokali nabywcom w okresie sprawozdawczym jak i podpisywanie umów i wpłaty na projektach nowo wprowadzonych do oferty Grupy m.in. Ogrody Grabiszyńskie II.

Zobowiązania krótkoterminowe bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w trzecim kwartale 2021 roku, osiągając poziom 47 693 tys. zł. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek finansujących przedsięwzięcia deweloperskie wzrosły o 58 762 tys. zł w odniesieniu do okresu na koniec 2020 roku, osiągając poziom 129 014. zł, jednakże należy wspomnieć, iż spółka w miarę otrzymywanych zaliczek na projektach redukuje zadłużenie danego projektu.

Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiąganie przychodów realizując różne zadania, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności (generalny wykonawca i biuro architektoniczne, wchodzące w skład Grupy). W celu zabezpieczenia wzrostu skali działalności w kolejnych latach, Grupa nabyła grunty pod realizację nowych projektów, zlokalizowanych przy ulicy Grabiszyńskiej i Stalowej. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

4.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2021 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w III kwartale 2021 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

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

Pozostała działalność

W zakres pozostałej działalności wchodzi głównie: działalność architektoniczna, usługi księgowe, finansowe.

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

Pozwolenia na użytkowanie

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku spółki zależne Emitenta nie otrzymały pozwoleń administracyjnych na użytkowanie nieruchomości, kontynuowano wydawanie lokali na projektach zakończonych w okresach poprzednich.

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 71 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży w III kwartale 2020r. (141 lokali), mimo panującej sytuacji epidemiologicznej utrzymuje się na zadowalającym poziomie. Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 września 2021 roku wynosiła 170 lokale. Liczba ta rozlokowana jest na 10 inwestycjach o różnym charakterze i będących na różnych etapach realizacji (w przygotowaniu, w budowie, ukończone). Lokale skierowane są zarówno do inwestorów, chcących ulokować kapitał na rynku nieruchomości, jak i do klientów indywidualnych, szukających nowego lokalu dla rodziny.

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

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

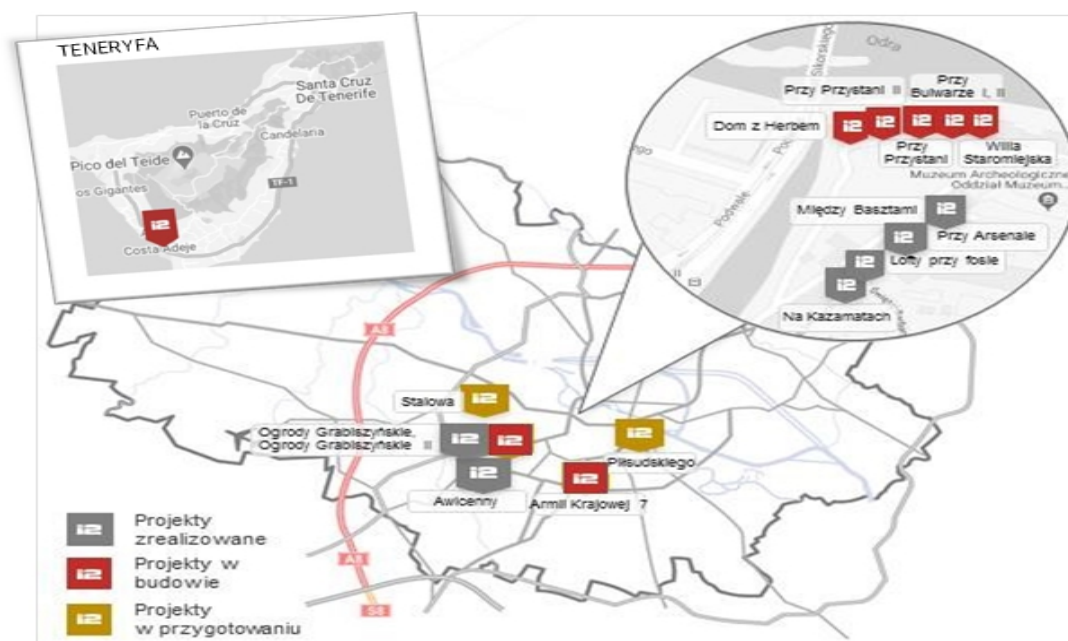
Inwestycja	Liczba lokali w inwestycji	Sprzedaż netto lokali w 3Q'2021r.	Lokale dostępne do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]**	Zaawansowanie inwestycji [%]
Dom z Herbem (B1)	32	2	1	97%	98,90%
Przy Przystani (B2)	67	11	3	96%	96,00%
Przy Bulwarze (B3)	81	1	3	96%	87,80%
Przy Bulwarze II (B4)	49	1	0	100%	88,80%
Willi Staromiejska (B5)	19	3	2	89%	99,70%
Awicenny	268	1	0	100%	100,00%
Ogrody Grabiszyńskie (lokale)	59	0	48	19%	24,40%
Ogrody Grabiszyńskie II (mieszkania)***	110	38	54	51%	24,40%
Śrutowa 10	27	0	1	96%	100,00%
Armii Krajowej 7 I etap mieszkania nowe*	93	14	43	54%	13,00%
Armii Krajowej 7 I etap lokale nowe*	30	0	11	63%	13,00%
The View	6	0	4	33%	73,00%
RAZEM	841	71	170		

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

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

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

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



Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom.

W trzecim kwartale 2021 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na kończących się inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 61 lokali w 4 inwestycjach. W okresie porównywalnym, tj. w trzecim kwartale 2020 roku, Grupa przekazała 363 lokale.

Przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu Klienci zobowiązani są do wpłacenia 100% wartości nabywanej nieruchomości. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej.

W trzecim kwartale 2021 roku Grupa prowadziła sprzedaż w inwestycjach Armii Krajowej 7, Ogrody Grabiszyńskie II oraz ostatnich lokali na Awicenny jak i w ramach Bulwaru Staromiejskiego.

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 118 umów przenoszących własność lokali przenoszących własność lokali:

W powyższym okresie 2021 roku, Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycji „Ogrody Grabiszyńskie I”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa rozliczy powyższe inwestycje w dalszej części roku 2021

Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością lokali przekazanych od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 3Q'2021 roku	Przekazano narastająco w 2021 roku	Przekazano narastająco [%]
Przy Arsenale (B9)	128	3	23	84,4%
Awicenny	268	3	32	99,6%
Ogrody Grabiszyńskie	89	0	5	100%
Soft Lofty	301	0	1	100%
Razem:		6	61	

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły łącznie 118 umów przenoszących własność lokali w 8 inwestycjach, w tym 21 umów w 3Q 2021 w 3 inwestycjach. W porównywalnym okresie, tj. w trzecim kwartale 2020 roku, Grupa zawarła ich 376. W roku 2021 zanotowano spadek ilości podpisanych umów względem okresu porównywalnego, wynikające z harmonogramu realizowanych przedsięwzięć. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w III kwartale 2021 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 3Q'2021 roku
Przy Arsenale (B9)	139	8
Awicenny	268	8
Ogrody Grabiszyńskie	89	5
RAZEM		21

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

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

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

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

4.3. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

Kredyty i pożyczki

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2021 roku wynosi:

129 013 tys. zł, w tym:

- kredyty i pożyczki długoterminowe: 111 632 tys. zł,
- kredyty i pożyczki krótkoterminowe: 17 382 tys. zł.

Łączne saldo pożyczek udzielonych wraz z odsetkami poza Grupę na dzień 30 września 2021 roku wynosiło 9 800 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 9 724 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 76 tys. złotych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

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

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. W ciągu dalszym sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji ma i może mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

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

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV2 i choroby COVID-19.

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

Informacje dotyczące poręczeń i gwarancji zostały opisane w notcie nr 44 niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2021 roku, a prognozami wyników za dany okres

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

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

Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2021 roku:

Zdarzenia po dniu bilansowym, dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 4.2 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 4.3. pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania. Sytuacja związana z koronawirusem szerzej została opisana w nocie 5 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

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

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,

- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność, co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. W 2018 roku wymagany wkład własny przy kredytach hipotecznych został utrzymany na niezmiennym poziomie 20%. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.
- sytuacja związana z koronawirusem – szerzej została opisana w nocie 5 pozostałych informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

III. Jednostkowa informacja finansowa

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

[w złotych]	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	2 640 284,70	8 725 812,35
- od jednostek powiązanych	1 656 108,05	8 697 784,76
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 286 627,80	2 106 985,35
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	324 134,04	6 618 827,00
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	324 134,04	4 322 030,52
- jednostkom powiązanim	0,00	0,00
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	324 134,04	4 322 030,52
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 316 150,66	4 403 781,83
IV. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
V. Koszty ogólnego zarządu	4 240 382,46	3 089 341,43

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

VI. Zysk/strata ze sprzedaży	- 1 924 231,80	1 314 440,40
VII. Pozostałe przychody operacyjne	542 743,19	238 491,30
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Dotacje	0,00	86 537,38
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4. Inne przychody operacyjne	542 743,19	151 953,92
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	274 920,03	1 572 308,59
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	267 442,51
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne	274 920,03	1 304 866,08
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 1 656 408,64	-19 376,89
X. Przychody finansowe	56 481 912,24	35 137 524,20
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 958 864,89	9 440 239,40
a) od jednostek powiązanych	51 958 864,89	9 440 239,40
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2. Odsetki, w tym:	4 405 234,36	6 500 385,77
- od jednostek powiązanych	3 946 564,43	6 162 778,47
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	18 592 148,29
5. Inne	117 812,99	604 750,74
XI. Koszty finansowe	47 454 757,53	31 259 897,06
1. Odsetki, w tym:	24 679 540,12	28 163 726,94
- dla jednostek powiązanych	21 792 620,45	23 495 411,89
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	4 999,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	21 590 955,57	0,00
4. Inne	1 179 262,84	3 096 170,12
XII. Zysk (strata) brutto	7 370 746,07	3 858 250,25
XIII. Podatek dochodowy	-3 318 875,76	3 754 724,00
a) część bieżąca	0,00	0,00
b) część odroczone	-3 318 875,76	3 754 724,00
XIV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
XV . Zysk (strata) netto	10 689 621,83	103 526,25

	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	10 689 621,83	103 526,25
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,10	0,1
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,10	0,1

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
I. Aktywa trwałe	744 852 208,56	726 284 826,00	721 649 111,72
1. Wartości niematerialne i prawne w tym:	0,00	0,00	0,00
- Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Rzeczowe aktywa trwałe	463 923,66	477 911,10	482 573,58
3. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
3.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
3.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
4. Inwestycje długoterminowe	733 073 164,36	721 041 941,42	716 215 933,14
4.1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
4.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	733 073 164,36	721 041 941,42	716 215 933,14
a) w jednostkach powiązanych	724 103 927,08	712 566 488,36	708 206 674,07
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metoda praw własności	280 806 194,94	280 811 194,94	280 815 114,94
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych wyceniane metoda praw własności	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w innych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	8 969 237,28	8 475 453,06	8 009 259,07
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 315 120,54	4 764 973,48	4 950 605,00
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 040 134,39	4 573 029,00	4 605 105,00
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 274 986,15	191 944,48	345 500,00
II. Aktywa obrotowe	15 684 478,38	21 549 299,33	29 838 907,98
1. Zapasy	11 408 443,60	10 043 752,00	10 043 752,00
2. Należności krótkoterminowe	334 292,30	3 349 977,49	862 635,11
2.1. Od jednostek powiązanych	40 277,49	486 425,92	290 327,69
2.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2.3. Od pozostałych jednostek	294 014,81	2 863 551,57	572 307,42
3. Inwestycje krótkoterminowe	3 469 700,84	7 577 961,73	17 897 899,94
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 469 700,84	7 577 961,73	17 897 899,94
a) w jednostkach powiązanych	0,00	7 146 459,85	17 297 119,82
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	59 736,07
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 469 700,84	431 501,88	541 044,05
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	472 041,64	577 608,11	1 034 620,93
III. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
IV. Akcje (udziały) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	760 536 686,91	747 834 125,33	751 488 019,70

Pasywa

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
I. Kapitał własny	280 597 601,57	269 907 979,74	271 735 653,99
1. Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Kapitał zapasowy	85 270 763,77	86 994 911,77	86 994 911,77
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	943 000,00	943 000,00	943 000,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	5 615 872,82
5. Zysk/ (strata) netto	10 689 621,83	-1 724 148,00	103 526,25
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	479 939 085,37	477 926 145,59	479 752 365,71
1. Rezerwy na zobowiązania	3 442 676,63	4 004 686,44	3 966 014,06
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 442 676,63	3 920 356,00	3 805 581,00
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowa	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
1.3. Pozostałe rezerwy	0,00	84 330,44	160 433,06
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	84 330,44	160 433,06
2. Zobowiązania długoterminowe	467 920 942,96	401 943 618,71	381 311 302,86
2.1. Wobec jednostek powiązanych	390 140 259,37	389 846 604,93	369 252 878,51
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2.3. Wobec pozostałych jednostek	77 780 683,59	12 097 013,78	12 058 424,35
3. Zobowiązania krótkoterminowe	8 575 465,78	71 977 840,44	94 475 048,79
3.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	174 532,07	24 115 280,96	37 382 610,65
3.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
3.3. Wobec pozostałych jednostek	8 400 933,71	47 862 559,48	57 092 438,14
3.4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
4.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	760 536 686,94	747 834 125,33	751 488 019,70
[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
Wartość księgowa	280 597 601,57	269 907 979,74	271 735 653,99
Liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,93	27,83	28,01
Rozwodniona liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,93	27,83	28,01

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	10 689 621,83	-1 724 148,00	103 526,25
II. Korekty razem	-17 030 846,84	8 599 391,54	10 963 935,01
1. Amortyzacja	13 987,44	85 698,44	81 035,96
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-264 466,96	-125 436,13
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	27 170 853,73	20 236 991,02	13 523 081,39
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-30 367 909,32	-27 521 660,86	-18 324 705,78
5. Zmiana stanu rezerw	-562 009,77	1 864 656,18	1 825 983,80
6. Zmiana stanu zapasów	-1 364 691,60	12 479 470,00	12 479 470,00
7. Zmiana stanu należności	-604 719,17	-956 219,26	1 531 123,12
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 871 777,56	-6 122 791,29	-2 544 209,18
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 444 580,59	3 160 236,17	2 517 591,83
10. Inne korekty	0,00	5 637 478,10	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-6 341 225,01	6 875 243,54	11 067 461,26
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	31 720 525,82	100 742 118,59	77 640 382,52
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	31 720 525,82	100 742 118,59	77 640 382,52
a) w jednostkach powiązanych	31 720 525,82	100 742 118,59	77 640 382,52
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	30 960 416,81	99 995 899,33	77 246 899,33
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	746 219,26	393 483,19
- inne wpływy z aktywów finansowych	760 109,01	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	50 817 722,50	-51 313 663,92	-41 952 311,42
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	50 812 722,50	-51 313 663,92	-41 952 311,42
a) w jednostkach powiązanych	50 812 722,50	-50 313 663,92	-41 952 311,42
- nabycie aktywów finansowych		0,00	-1 000 000,00
- udzielone pożyczki	50 812 722,50	-50 313 663,92	-40 952 311,42
b) w pozostałych jednostkach	0,00	-1 000 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- zwrot zaliczek	0,00	-1 000 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócony Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2021 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-19 097 196,68	49 428 454,67	35 688 071,10
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	75 911 673,74	60 216 157,40	59 049 157,40
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	43 396 769,24	48 254 350,00	47 087 350,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	32 514 904,50	11 961 807,40	11 961 807,40
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II. Wydatki	47 435 053,09	-117 119 446,00	-106 294 737,98
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	948 000,00	-27 651 938,81	-27 491 938,81
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	43 021 864,50	-58 557 240,00	-49 512 200,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	-105 273,02	-105 273,02
8. Odsetki	3 465 188,59	-30 804 994,17	-29 185 326,15
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	28 476 620,65	-56 903 288,60	-47 245 580,58
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	3 038 198,96	-599 590,39	-490 048,22
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	3 038 198,96	-599 590,39	-490 048,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	431 501,88	1 031 092,27	1 031 092,27
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	3 469 700,84	431 501,88	541 044,05
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	269 907 979,74	271 632 127,74	271 632 127,74
- zmiany zasad rachunkowości			
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	269 907 979,74	271 632 127,74	271 632 127,74
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00

2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
- pokrycia straty 2020 r.	1 724 148,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	85 270 763,77	86 994 911,77	86 994 911,77
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	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
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	5 615 872,82
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
[w złotych]	Stan na 30 września 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 września 2020 roku
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
- przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
- wypłata dywidendy	0,00	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	0,00	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 724 148,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału zapasowego	1 724 148,00	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
8. Wynik netto	10 689 621,83	-1 724 148,00	103 526,25
a) zysk netto	10 689 621,83	0,00	0,00
b) strata netto	0,00	-1 724 148,00	103 526,25
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	280 597 601,57	269 907 979,74	271 735 653,99
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

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

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu kwartalnego sprawozdania są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2021.217, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”), oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 5 października 2020 roku

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

Wrocław, 25 listopada 2021 roku

Marcin Misztal – Prezes Zarządu