



**SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY
RAPORT KWARTALNY**

za III kwartał 2018 roku

Wrocław, 15 listopada 2018 roku

Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skrócony skonsolidowany bilans	8
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych	12
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	14
1. Informacje ogólne	14
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	14
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	16
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	17
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
5.1. Profesjonalny osąd	18
5.2. Niepewność szacunków	19
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1 Oświadczenie o zgodności	21
6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	21
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	22
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	22
9. Korekty błędów poprzednich okresów.....	23
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	23
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	23
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości	24
12.1 Zasady konsolidacji.....	24
12.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	26
12.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	26
13. Informacje dotyczące segmentów działalności	27
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	29
15. Nieruchomości inwestycyjne	29

16.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	29
17.	Wartości niematerialne.....	29
18.	Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	30
19.	Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	30
20.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	31
21.	Udzielone pożyczki.....	31
22.	Świadczenia pracownicze	33
22.1	Programy akcji pracowniczych.....	33
22.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	33
22.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	33
23.	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	33
24.	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	33
25.	Zapasy	33
26.	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	35
27.	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	35
28.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie.....	35
29.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
30.	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	36
31.	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37
32.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe.....	37
32.1	Kapitał podstawowy.....	37
32.2	Wartość nominalna akcji.....	38
32.3	Prawa akcjonariuszy	38
32.4	Akcjonariusze o znaczącym udziale	38
32.5	Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	38
32.6	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	39
33.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	40
34.	Koszty w układzie rodzajowym	42

35. Zobowiązania i należności warunkowe.....	42
36. Sprawy sądowe	42
37. Rozliczenia podatkowe	42
38. Zobowiązania inwestycyjne	43
39. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	43
40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	43
40.1 Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych.....	43
40.2 Należności od podmiotów powiązanych	44
40.3 Zakupy od podmiotów powiązanych	44
40.4 Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	45
40.5 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę.....	45
40.6 Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	46
40.7 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi.....	46
40.8 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	46
40.9 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	46
41. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	46
42. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.....	47
43. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	47
44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	50
45. 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	50
46. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	52
47. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	52
48. 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	53
49. 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).....	53
II. Pozostałe informacje dodatkowe	54

1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	54
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development.....	55
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.....	55
4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.....	55
5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	56
5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2018 roku.....	57
5.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	61
6. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development.....	62
7. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach.....	62
8. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .	63
9. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	63
10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres	63
11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta	64
12. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	64
III. Jednostkowa informacja finansowa	66
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat i2 Development S.A.	66
Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.....	67
Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.....	72
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	74
Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.....	75

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	75 646 394,34	14 406 715,01	23 897 107,42	8 850 121,97
Przychody netto ze sprzedaży produktów	75 646 394,34	14 406 715,01	23 424 422,42	8 848 113,07
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	472 685,00	2 008,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	67 772 684,73	15 659 751,65	23 264 356,23	8 615 145,40
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	67 772 684,73	15 659 751,65	22 784 878,23	8 615 145,40
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	479 478,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	7 873 709,61	-1 253 036,64	632 751,19	234 976,57
Koszty sprzedaży	892 055,87	257 859,91	1 002 086,37	381 924,59
Koszty ogólnego zarządu	7 336 495,93	1 832 165,98	6 969 463,29	742 338,05
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-354 842,19	-3 343 062,53	-7 338 798,47	-889 286,07
Pozostałe przychody operacyjne	611 076,73	362 235,08	257 549,15	80 411,67
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	487,96	487,96
Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 691,01	7 737,99	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	600 385,72	354 497,09	257 061,19	79 923,71
Pozostałe koszty operacyjne	1 228 358,74	591 335,74	3 523 803,88	204 254,75
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 270,11	0,00	87 938,04	77 304,38
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	39 148,94	39 148,94	1 372 089,63	0,00
Inne koszty operacyjne	1 103 939,69	552 186,80	2 063 776,21	126 950,37
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-972 124,20	-3 572 163,19	-10 605 053,20	-1 013 129,15
Przychody finansowe	40 270 476,82	40 000 124,43	714 133,91	114 892,12
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	197 823,48	67 269,91	661 080,76	61 838,97
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	40 072 653,34	39 932 854,52	53 053,15	53 053,15
Koszty finansowe	2 235 590,50	1 479 385,77	2 104 367,20	396 232,16
Odsetki	1 688 285,99	1 259 464,39	801 444,52	138 436,42
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	547 304,51	219 921,38	1 302 922,68	257 795,74
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	37 062 762,12	34 948 575,47	-11 995 286,49	-1 294 469,19
Zysk/ (strata) brutto	37 062 762,12	34 948 575,47	-11 995 286,49	-1 294 469,19
Podatek dochodowy	3 290 188,00	3 357 318,00	1 382 550,00	351 294,00
Zysk/ (strata) netto	33 772 574,12	31 591 257,47	-13 377 836,49	-1 645 763,19

Zysk netto przypadający na:				
akcjonariuszy jednostki dominującej	33 772 574,12	31 591 257,47	-13 377 836,49	-1 645 763,19
udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy	33 772 574,12	31 591 257,47	-13 377 836,49	-1 645 763,19

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017
Zysk (strata) netto za okres	33 772 574,12	31 591 257,47	-13 377 836,49	-1 645 763,19
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-6 293,00	7 094,46	-72 530,48	-261,86
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	33 766 281,12	31 598 351,93	-13 450 366,97	1 646 025,05
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	33 766 281,12	31 598 351,93	-13 450 366,97	1 646 025,05
udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00	0,00
całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	33 766 281,12	31 598 351,93	-13 450 366,97	1 646 025,05

Skrócony skonsolidowany bilans

na dzień 30 września 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe	67 625 227,29	66 830 053,73
Rzeczowe aktywa trwałe	1 696 635,82	2 082 123,10
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69
Wartości niematerialne	7 211,95	15 620,88
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05
Udzielone pożyczki długoterminowe	4 488 063,09	3 951 522,93
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	946 013,69	366 872,08
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 562 664,00	9 489 276,00
Aktywa obrotowe	516 325 703,03	396 642 965,89
Zapasy	383 295 095,41	317 213 204,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	73 408 679,62	57 379 190,52
Rozliczenia międzyokresowe	2 644 243,53	1 597 892,04
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	19 508 681,40	18 851 902,24
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	1 782 721,82	231 225,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 686 281,25	1 369 551,03
SUMA AKTYWÓW	583 950 930,32	463 473 019,62

Skrócony skonsolidowany bilans

na dzień 30 września 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
PASYWA		
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	253 406 377,87	230 506 812,07
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	101 671 709,60	80 992 552,78
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Wynik okresu bieżącego	33 772 574,12	10 827 779,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-6 293,00	2 715,32
Kapitał własny ogółem	253 406 377,87	230 506 812,07
Zobowiązania długoterminowe	198 348 847,59	153 679 189,74
Oprocentowane kredyty i pożyczki	76 951 103,24	76 953 278,84
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	108 945 765,57	64 947 688,37
Pozostałe zobowiązania	4 153 988,78	3 979 853,53
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 297 990,00	7 798 369,00
Zobowiązania krótkoterminowe	132 195 704,86	79 287 017,81
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	38 031 460,12	43 364 815,07
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	94 164 244,74	35 922 202,74
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42 668 904,08	22 126 838,17
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	26 363 364,14	957 770,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	20 314 360,07	10 973 795,96
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 820 568,00	96 839,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 357 048,45	1 089 114,57
Rezerwy	640 000,00	677 845,04
Zobowiązania i rezerwy razem	330 544 552,45	232 966 207,55
SUMA PASYWÓW	583 950 930,32	463 473 019,62

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku oraz okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	33 772 574,12	-13 377 836,49
Podatek dochodowy, w tym:	3 290 188,00	1 382 550,00
Podatek dochodowy bieżący	2 863 955,00	56 154,00
Podatek dochodowy odroczony	426 233,00	1 326 396,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 062 762,12	-11 995 286,49
Korekty:	-77 056 053,31	-13 111 033,35
Amortyzacja	358 126,65	195 283,22
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-19 131,54	-19 562,89
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 139 958,11	541 514,04
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	85 270,11	956 839,65
Aktualizacja wartości aktywów	-976 083,20	1 396 744,91
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-16 025 811,04	28 175 672,36
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14 579 695,95	21 081 612,24
Zmiana stanu rezerw	461 775,96	948 763,00
Zmiana stanu zapasów	-67 054 295,90	-50 958 351,46
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 857 180,22	-1 603 292,32
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-656 779,16	-14 791 804,39
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-165 407,00	-53 470,00
Inne korekty*	-6 926 192,03	1 019 018,29
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-39 993 291,19	-25 106 319,84
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	1 087 166,64	6 133 923,79
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	7 319,52
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	1 036 924,64	5 398 265,08
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	50 242,00	728 339,19
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-7 051 800,00	-11 622 593,45
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-955 425,93
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-4 717 572,52
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-7 051 800,00	-5 949 595,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00

Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 964 633,36	-5 488 669,66
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	143 193 814,81	98 472 245,87
Wpływy z emisji akcji, wydania udziałów	0,00	980,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	74 143 114,81	43 471 265,87
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	69 050 700,00	55 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-62 919 160,04	-70 560 678,36
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-43 583 179,48	-46 272 635,78
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-8 089 078,24	-5 611 802,70
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 864 000,00	-18 430 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-382 902,32	-246 239,88
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	80 274 654,77	27 911 567,51
Przepływy pieniężne razem	34 316 730,22	-2 683 421,99
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	34 316 730,22	-2 683 421,99
Środki pieniężne na początek okresu	1 369 551,03	4 107 215,12
Środki pieniężne na koniec okresu	35 686 281,25	1 423 793,13

* W pozycji „inne korekty” na dzień 30 września 2018 ujęto kompensatę zobowiązań z tytułu pożyczek z należnością z tytułu dostaw i usług

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błęd podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	33 772 574,12	0,00	33 772 574,12	0,00	33 772 574,12
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9 008,32	-9 008,32	0,00	-9 008,32
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
Calkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	-4 426 881,91	-6 293,00	264 270 377,87	0,00	264 270 377,87
Emisja akcji	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	32 730 444,87	0,00	-43 594 444,87	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	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
Obligacje zamienne na akcje	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
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 września 2018 roku	9 700 000,00	0,00	113 722 997,65	178 011 000,00	-48 021 326,78	-6 293,00	253 406 377,87	0,00	253 406 377,87

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał Własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	-13 377 836,49	0,00	-13 377 836,49	0,00	-13 377 836,49
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-249 762,90	-249 762,90	0,00	-249 762,90
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
Calkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	186 024,16	-72 530,48	223 632 790,89	0,00	223 632 790,89
Emisja akcji	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	45 184 255,57	0,00	-63 614 255,57	0,00	-18 430 000,00	0,00	-18 430 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunicie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	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
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 30 września 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	-62 405 071,52	-72 530,48	206 225 950,78	0,00	206 225 950,78

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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

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

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 30 września 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 września 2018 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o. o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o. o. M1 Sp. k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o. o. M3 Sp. k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna Sp. z o. o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna

W dniu 22 lutego 2018 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

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

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

- a) W dniu 21 marca 2018 roku Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A. Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu. W związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską z dniem 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończyła się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:
- Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
 - Pani Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.
- b) W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską. Zmiany w Zarządzie i2 Development S.A. zamykają wielomiesięczny, wcześniej zaplanowany proces reorganizacji kadry menedżerskiej. Grupa i2 Development wkroczyła w kolejny etap rozwoju, wymagający z jednej strony zmiany podejścia do bieżącego zarządzania, delegacji obowiązków zarządczych w poszczególnych obszarach, z drugiej zaś otwierający nowe szanse rozwojowe. Dlatego też Zarząd i2 Development podjął decyzję o reorganizacji kadry menedżerskiej. Rezygnacja z Zarządu Andrzeja Kowalskiego pozostanie bez wpływu na działalność Grupy Kapitałowej w przyszłości.

- c) W dniu 21 marca 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki KPB Sp. z o.o. powołało na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Jacka Kobusa.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

- a) W dniu 10 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. nabyła 10 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.,
- b) W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 zł została przekazana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład **Zarządu** na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład Rady Nadzorczej

W dniu 13 czerwca 2018 roku w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało skład Rady Nadzorczej Spółki, na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej,
- Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 listopada 2018 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Począwszy od 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Podatki

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych spółka wycenia w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSR 39, ponieważ jest to zgodne ze strategią inwestycyjną jednostki, polegającą na ocenie aktywów pod kątem ich bieżącej wartości rynkowej.

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

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

5.2. Niepewność szacunków

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 września 2018 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2017.

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. Począwszy od 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Ujęcie jest zgodne z MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

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

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

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

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

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

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

6.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 i 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Sprawozdania finansowe jednostek

wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Od 01 stycznia 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Dotychczas do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

Dodatkowo począwszy od 01 stycznia 2018 roku Grupa zmienia sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- 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,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8

grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później, Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015- 2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku nie dokonano korekty błędu.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W ocenie Zarządu jednostki dominującej nie występują inne czynniki i zdarzenia w szczególności o nietypowym charakterze. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A. opisane szerzej w pozostałych punktach niniejszego opracowania, są to:

- W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15.000 obligacji.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej.
- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150.507 obligacji.
- W dniu 11 września 2018 roku została zwarta trójstronna umowa cesji, na podstawie której i2 Development S.A. wstąpiła w prawa i obowiązki Kupującego w miejsce Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu. Jednocześnie w dniu 11 września 2018 roku została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości za cenę sprzedaży wynoszącą 19.741.500,00 zł brutto.
- W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji.
- W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała umowę przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Lofty Legnicka” oraz „Soft Lofty Centrum” o łącznej liczbie lokali 301 sztuk.
Wartość przedmiotowej transakcji wynosiła 40.000.000,00 zł. Na dzień 30 września 2018 roku saldo należności wynosiło 33.073.807,97 złotych.
- W dniu 26 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii H. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30.000 obligacji.
- W dniu 27 września 2018 roku i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej we wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 4.100.000,00 zł.

12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy (zakończony dnia 30 września 2018 roku) są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku. W związku ze zmianą prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny sporządzone zostały dane przekształcone.

12.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone 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 2018 roku lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

12.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

12.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 września 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych od 01 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku, od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku, od 01 stycznia 2017 do 30 września 2017 roku.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następujących jednostkach zagranicznych:

- 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.z siedzibą w Hiszpanii.

13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

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

Zysk (strata) netto z działalności	37 777 963,72	-1 461 239,04	-2 544 150,56	33 772 574,12
---	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 31.12.2017r. [w złotych]	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	55 194 436,39	23 446 825,56	3 103 382,68	81 744 644,63
Przychody ze sprzedaży produktów	55 182 671,39	23 446 825,56	2 642 462,68	81 271 959,63
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	11 765,00	0,00	460 920,00	472 685,00
Koszt własny sprzedaży	30 189 592,83	22 378 516,59	3 095 102,86	55 663 212,28
Koszt sprzedanych produktów	30 171 142,83	22 378 516,59	2 634 074,86	55 183 734,28
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	18 450,00	0,00	461 028,00	479 478,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 004 843,56	1 068 308,97	8 279,82	26 081 432,35
Koszty sprzedaży	2 529 520,03	0,00	0,00	2 529 520,03
Koszty ogólnego zarządu	1 144 694,26	2 142 764,27	5 046 943,33	8 334 401,86
Pozostałe przychody operacyjne	92 917,11	154 064,79	131 485,26	378 467,16
Pozostałe koszty operacyjne	1 540 984,97	469 616,63	2 242 307,35	4 252 908,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 882 561,41	-1 390 007,14	-7 149 485,60	11 343 068,67
Przychody finansowe	0,00	0,00	993 573,18	993 573,18
Koszty finansowe	0,00	0,00	2 600 882,85	2 600 882,85
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 882 561,41	-1 390 007,14	-8 756 795,27	9 735 759,00
Podatek dochodowy	-2 407 044,00	1 260 911,00	54 113,00	-1 092 020,00
Zysk (strata) netto z działalności	22 289 605,41	-2 650 918,14	-8 810 908,27	10 827 779,00

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 30.09.2017 r. [w złotych]	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	10 109 343,34	13 326 844,08	460 920,00	23 897 107,42
Przychody ze sprzedaży produktów	10 109 343,34	13 326 844,08	0,00	23 436 187,42
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	460 920,00	460 920,00
Koszt własny sprzedaży	7 778 160,43	13 615 918,22	0,00	21 394 078,65
Koszt sprzedanych produktów	7 778 160,43	13 615 918,22	0,00	21 394 078,65
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 331 182,91	-289 074,14	460 920,00	2 503 028,77
Koszty sprzedaży	811 842,39	0,00	0,00	811 842,39
Koszty ogólnego zarządu	6 874 250,23	1 585 110,11	570 624,51	9 029 984,85
Pozostałe przychody operacyjne	91 958,17	141 488,79	24 102,19	257 549,15
Pozostałe koszty operacyjne	2 063 659,80	93 499,31	1 366 644,77	3 523 803,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 326 611,34	-1 826 194,77	-1 452 247,09	-10 605 053,20
Przychody finansowe	0,00	0,00	714 133,91	714 133,91
Koszty finansowe	0,00	97 024,82	2 007 342,38	2 104 367,20
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-7 326 611,34	-1 923 219,59	-2 745 455,56	-11 995 286,49
Podatek dochodowy	682 365,00	644 983,00	55 202,00	1 382 550,00
Zysk (strata) netto z działalności	-8 008 976,34	-2 568 202,59	-2 800 657,56	-13 377 836,49

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 13 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, iż zysk Spółki i2 Development S.A. wypracowany za rok 2017 w kwocie netto 41.673.746,94 zł zostanie podzielony w następujący sposób:

- a) kwota 10.864.000,00 zł zostanie przeznaczona do wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki w taki sposób, że wartość dywidendy na jedną akcję wynosi 1,12 zł,
- b) kwota 30.809.746,94 zł zostanie przekazana na kapitał zapasowy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło dzień, według którego ustalona zostanie lista Akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2017 (dzień dywidendy) na dzień 10 września 2018 roku, zaś termin wypłaty dywidendy ustalono na 20 września 2018 roku. Dywidendę w kwocie 10.864.000,00 zł wypłacono w dniu 20 września 2018 roku.

Wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

15. Nieruchomości inwestycyjne

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

- i2 Development Sp. z o.o.– lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego.

Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu.

16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień 30 września 2018 roku pozycja ta nie występuje. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych w budowie do pozycji zapasy z uwagi na to, że Zarząd Grupy zaplanował sprzedaż nieruchomości w najbliższych okresach.

17. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 30 września 2018 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

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

Wartość firmy

Wartość powstała przy nabyciu akcji w: [w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku nie uległa zmianie.

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

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

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

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

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

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W dniu 10 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. nabyła 10 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przelana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o..

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2018 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy.

19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

Na dzień 30 września 2018 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku.

21. Udzielone pożyczki

Saldo pożyczek udzielonych podmiotom powiązanych wynosi 6.270.784,91 złotych. Kwota 4.488.063,09 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 1.782.721,82 złotych przypada do spłaty w 2018 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 30 września 2018 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 grudnia 2017 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 907 257,53	2 907 257,53
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	150 359,42	200 241,09	350 600,51	231 225,41	356 012,35	587 237,76
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Misztal Marcin	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	570 811,42	0,00	570 811,42	0,00	538 934,25	538 934,25
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	451 819,48	0,00	451 819,48	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane . sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	0,00	789 996,58	789 996,58	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	3 408 197,26	3 408 197,26	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o.	304 865,75	0,00	304 865,75	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	304 865,75	0,00	304 865,75	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	89 628,16	89 628,16	0,00	0,00	0,00
Razem		1 782 721,82	4 488 063,09	6 270 784,91	231 225,41	3 951 522,93	4 182 748,34

22. Świadczenia pracownicze

22.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku.

22.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

22.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej środka transportu oraz cesji umowy zawartej w roku 2017 dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

25. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)*	353 638 891,96	311 436 650,49
Produkty gotowe*	4 974 104,20	3 113 038,19
Towary*	24 682 099,25	2 663 515,97
Zapasy ogółem	383 295 095,41	317 213 204,65

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

Na dzień 30 września 2018 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

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

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

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

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

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 58.425.000,00 złotych.

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

Kredyt uruchomiony zostanie do 31 grudnia 2018 roku, zaś termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.

- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku.

Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości;

- oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł.

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

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

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

Zmiany odpisów aktualizujących zapasy przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	1 467 800,40	117 382,95
Zwiększenie	0,00	1 551 200,00
Wykorzystanie	972 405,14	200 782,55
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 września, 31 grudnia	495 395,26	1 467 800,40

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

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

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

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	34 165 004,85	52 476 670,81
w tym należności od jednostek powiązanych	30 060 722,83	50 087 908,32
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	4 352 195,41	3 448 660,34
Pozostałe należności od osób trzecich	817 825,79	557 735,56
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	34 073 653,57	896 123,81
Należności ogółem (netto)	73 408 679,62	57 379 190,52
Opis aktualizujący należności	386 046,98	389 725,04
Należności brutto	73 794 726,60	57 768 915,56

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	389 725,04	27 629,55

Zwiększenie	10 950,00	385 733,99
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	14 628,06	23 638,50
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 września, 31 grudnia	386 046,98	389 725,04

29. 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]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie*	35 686 281,25	1 369 551,03
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	35 686 281,25	1 369 551,03
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym**	391 385,98	519 251,66

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

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Okres zakończony 30 września 2018 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	37 845,04	37 845,04
Na dzień 30 września 2018 roku	0,00	640 000,00	640 000,00
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2018 roku	0,00	640 000,00	640 000,00
Długoterminowe na dzień 30 września 2018 roku	0,00	0,00	0,00

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono nowych rezerw.

Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	98 650,45	98 650,45
Wykorzystanie	0,00	1 060 804,91	1 060 804,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,54	677 845,54
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,54	677 845,54
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	0,00

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 562 664,00	9 489 276,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	5 468 533,00	4 972 551,00
straty podatkowe	4 029 279,00	4 505 790,00
niezapłacone faktury	941,00	4 847,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym miesiącu/roku	2 019,00	6 088,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	61 892,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 297 990,00	7 798 369,00
odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	5 540 001,00	4 698 961,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	48 073,00	39 593,00
wycena projektów deweloperskich	2 709 916,00	2 709 916,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	349 899,00

32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

32.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2018 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]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	42,65%	41,24%
Acico Investments Ltd. (bezpośrednio)	42,18%	41,43%
pozostali akcjonariusze	15,17%	17,33%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

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

32.2 Wartość nominalna akcji

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

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.

32.3 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.

32.4 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 2018 roku	Liczba Akcji	Liczba Głosów	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd. (bezpośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,00	4 019 450,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 019 450,00	4 000 000,00	1,0	41,43%	41,43%
pozostali akcjonariusze	1 680 550,00	1 680 550,00	1,0	17,33%	17,33%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

32.5 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.

32.6 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z krajowymi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych. Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

33. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30.09.2018 [w złotych]			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2017 [w złotych]		
		krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem	krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	14 251 866,72	14 251 866,72	0,00	4 268 726,54	4 268 726,54
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	9 975 006,76	0,00	9 975 006,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	19 911 133,69	0,00	19 911 133,69	479 537,54	14 751 511,19	15 231 048,73
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	5 826 851,47	5 826 851,47	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	391 385,98	0,00	391 385,98	519 251,66	0,00	519 251,66
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	31 249 688,78	31 249 688,78	0,00	18 328 229,38	18 328 229,38
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	297 850,31	297 850,31	0,00	2 423 482,36	2 423 482,36
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	1 642 895,34	1 642 895,34	0,00	7 476 210,95	7 476 210,95
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	11 840,40	0,00	11 840,40	0,00	1 076 784,10	1 076 784,10
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	8 136 336,52	8 136 336,52
i2 Finanse sp. z o.o.	M.A. Fundusze sp. z o.o.*	0,00	13 147 238,29	13 147 238,29	0,00	16 049 609,34	16 049 609,34
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	53 791,78	53 791,78
i2 Development S.A.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	4 173 642,49	4 173 642,49
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	214 954,19	214 954,19
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	0,00	5 066 849,32	5 066 849,32	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited	0,00	5 467 863,01	5 467 863,01	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	10 076 868,39	0,00	10 076 868,39	77 070,00	9 995 281,98	10 072 351,98
i2 Development S.A.	obligacje seria B	15 154 798,01	0,00	15 154 798,01	156 300,00	14 998 941,46	15 155 241,46
i2 Development S.A.	obligacje seria C	586 200,00	29 989 743,40	30 575 943,40	579 300,00	29 999 921,67	30 579 221,67
i2 Development S.A.	obligacje seria D	145 300,00	9 907 581,84	10 052 881,84	145 100,00	9 953 543,26	10 098 643,26
i2 Development S.A.	obligacje seria E	136 800,00	14 998 111,49	15 134 911,49	0,00	0,00	0,00

i2 Development S.A.	obligacje seria F	230 877,74	15 050 411,99	15 281 289,73	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria G	17 820,00	9 000 012,26	9 017 832,26	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria H	14 700,00	29 999 904,59	30 014 604,59	0,00	0,00	0,00
Razem		46 677 724,21	185 896 868,81	232 574 593,02	11 931 565,96	141 900 967,21	153 832 533,17

*pożyczka przejęta po likwidacji spółki Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. w dniu 16 lutego 2018 roku.

34. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017
Amortyzacja	358 126,65	100 864,66	195 283,22	71 973,07
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	25 707 253,93	11 029 476,24	22 534 234,25	8 867 000,98
Usługi obce	57 710 049,75	20 253 390,72	44 355 146,36	16 380 211,17
Podatki i opłaty	810 289,93	177 575,98	678 807,20	191 689,01
Koszty świadczeń pracowniczych	3 254 717,36	1 123 000,26	3 693 502,60	1 022 136,38
Pozostałe koszty rodzajowe	635 626,93	247 737,94	616 762,16	217 635,31
Koszty według rodzajów ogółem	88 476 064,55	32 932 045,80	72 073 735,79	26 750 645,92

35. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 30 września 2017 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi.

36. 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.

37. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 września 2018 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie.

Na dzień 30 września 2018 roku podtrzymano rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych. Na dzień 30 września 2018 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

38. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi na dzień 30 września 2018 roku, na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 30 września 2017 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notce.

40.1 Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	4 300,00	66 832,08	53 932,08
Chamielec Architekci Sp. z o.o	372 830,00	1 040 082,00	981 037,00
Concept Sp. z o.o.	14 400,00	0,00	3 600,00
i2 Development Sp. z o.o.	291 604,16	401 643,48	342 276,45
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	19 636 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.*	40 000 000,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	19 636 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	117 020,00	124 684,71	96 840,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	13 994 682,65	22 289 856,51	17 099 104,14
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00

Razem	54 794 836,81	63 195 098,78	18 576 789,67
--------------	----------------------	----------------------	----------------------

40.2 Należności od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	5 289,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	271 211,44	36 955,35
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	47 634,83	34 314,12
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	10 396 512,50	24 152 900,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.*	33 073 807,97	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	14 174 512,50	24 152 280,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	30 631,25	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	16 949,40	12 890,40
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	5 123 270,91	1 693 279,45
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	4 173 642,49
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	63 134 530,80	54 261 550,81

40.3 Zakupy od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	1 201 007,78	1 129 928,23	982 354,11
Chamielec Architekci Sp. z o.o	98 786,52	189 745,58	169 324,91
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	283 255,50	190 648,50	99 298,48
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	15 861,20	1 800,00	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	1 620,00	4 368,78	4 198,70
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	1 620,00	394 520,00	1 440,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	11 371,38	68 972,31	32 118,69
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	1 620,00	1 062 661,53	1 090 772,01
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	271 620,00	1 377 661,49	1 345 771,97
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	1 620,00	8 366,80	1 620,00

i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	1 620,00	394 520,00	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 620,00	1 800,00	1 620,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	820 910,38	1 012 013,12	742 061,91
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	10 087,22	8 332,41	1 620,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	6 021,00	4 821,90	3 021,90
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 620,00	1 800,00	1 620,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 620,00	1 800,00	1 620,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	25 430,86	76 761,21	64 093,68
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	1 620,00	1 153 443,00	1 152 756,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	398 168,52	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	3 157 100,36	7 083 964,86	5 698 552,36

40.4 Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	922 779,86	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	12 862,29	15 952,55
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	45 455,27	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	483 045,60
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	37 564,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	7 634,36
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	483 709,80
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	64 866,44	259 993,65
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	8 699,06
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	2 460,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	664,20
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	664,20
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	11 537,64	2 181,24
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	664,20
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	451 819,48	149 318,80
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00
Razem	1 509 320,98	1 455 208,66

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 2018 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 okresie sprawozdawczym Grupa udzieliła pożyczkę o terminie spłaty przypadającym w lutym 2019 roku Prezesowi Zarządu spółki Chamielec Architekci sp. z o.o. na kwotę 322.000,00 złotych. Stopa oprocentowania pożyczki wynosi 8,5%. W dniu 21 czerwca 2018 roku nastąpiła częściowa spłata tej pożyczki w wysokości 177.838,10 złotych.

W dniu 22 maja 2018 roku Grupa udzieliła kolejną pożyczkę o terminie spłaty przypadającym w maju 2019 roku Prezesowi Zarządu spółki Chamielec Architekci sp. z o.o. na kwotę 287.000,00 złotych. Stopa oprocentowania pożyczki wynosi 8,5%.

W okresie 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku Grupa nie udzieliła innych pożyczek członkom zarządu poza wskazanymi powyżej.

W dniu 7 maja 2018 roku Pan Andrzej Kowalski spłacił w całości (wraz z należnymi odsetkami) pożyczkę udzieloną przez i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. Łączna wartość zobowiązania wynosiła 76.589,91 złotych.

W dniu 8 maja 2018 roku Pan Marcin Misztal spłacił w całości (wraz z należnymi odsetkami) pożyczkę udzieloną przez i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. Łączna wartość zobowiązania wynosiła 76.605,12 złotych.

40.9 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W dniu 7 lutego 2018 roku Spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę udzieloną w dniu 28 grudnia 2017 roku przez Pana Andrzeja Kowalskiego wraz z należnymi odsetkami. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca inne transakcje z udziałem członków Zarządu.

41. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
Zarząd jednostki dominującej	162 512,06	780 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	660 161,84	609 116,11
Razem	822 673,90*	1 389 116,11

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	411 187,08	377 778,79
Razem	411 187,08	377 778,79

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

42. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2018 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

- W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 1 października 2018 roku nastąpiła całkowity wykup obligacji serii A.
- W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

- W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150.507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:
 - a) prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego,
 - b) nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej.

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.
- W dniu 26 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii H. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na wrzesień 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Obligacje zabezpieczone są:

- a) umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- b) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

Na dzień 30 września 2018 roku stan wyemitowanych obligacji przedstawiał się następująco:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10.000.000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15.000.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
RAZEM		134.050.700,00	PLN	

W dniu 1 października 2018 roku i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu całości obligacji serii A, tj. 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 lutego 2016 roku.

Emitent dokonał przedterminowego wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację Należności Głównej powiększonej o premię za każde trzy pełne miesiące pozostałe do Dnia Wykupu wraz należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 października 2018 roku spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu całości obligacji serii A, tj. 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 lutego 2016 roku.

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

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

Udzielone gwarancje i poręczenia w ramach Grupy i2 Development S.A.

Na dzień 30 września 2018 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- a) W dniu 21 grudnia 2015 roku 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.

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

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

- W dniu 29 lutego 2016 roku zostały wyemitowane obligacje serii A na kwotę 10.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 28 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 28 lutego 2020 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
- podporządkowanie pożyczek.

W dniu 01 października 2018 roku i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii A.

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

Zabezpieczeniem obligacji jest:

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

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
 - podporządkowanie pożyczek.
- W dniu 17 września 2018 roku zostały wyemitowane obligacje serii G na kwotę 9.000.000 zł przez i2 Development S.A. z terminem wykupu przypadającym na 12 marca 2021 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego oraz nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.
- W dniu 26 września 2018 roku zostały wyemitowane obligacje serii H na kwotę 30.000.000 zł przez i2 Development S.A. z terminem wykupu przypadającym na 26 września 2021 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- podporządkowanie zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A.,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy.

Poręczenie wekslowe:

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 30 września 2018 roku wynosi 391.385,98 zł.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

48. 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 2018 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

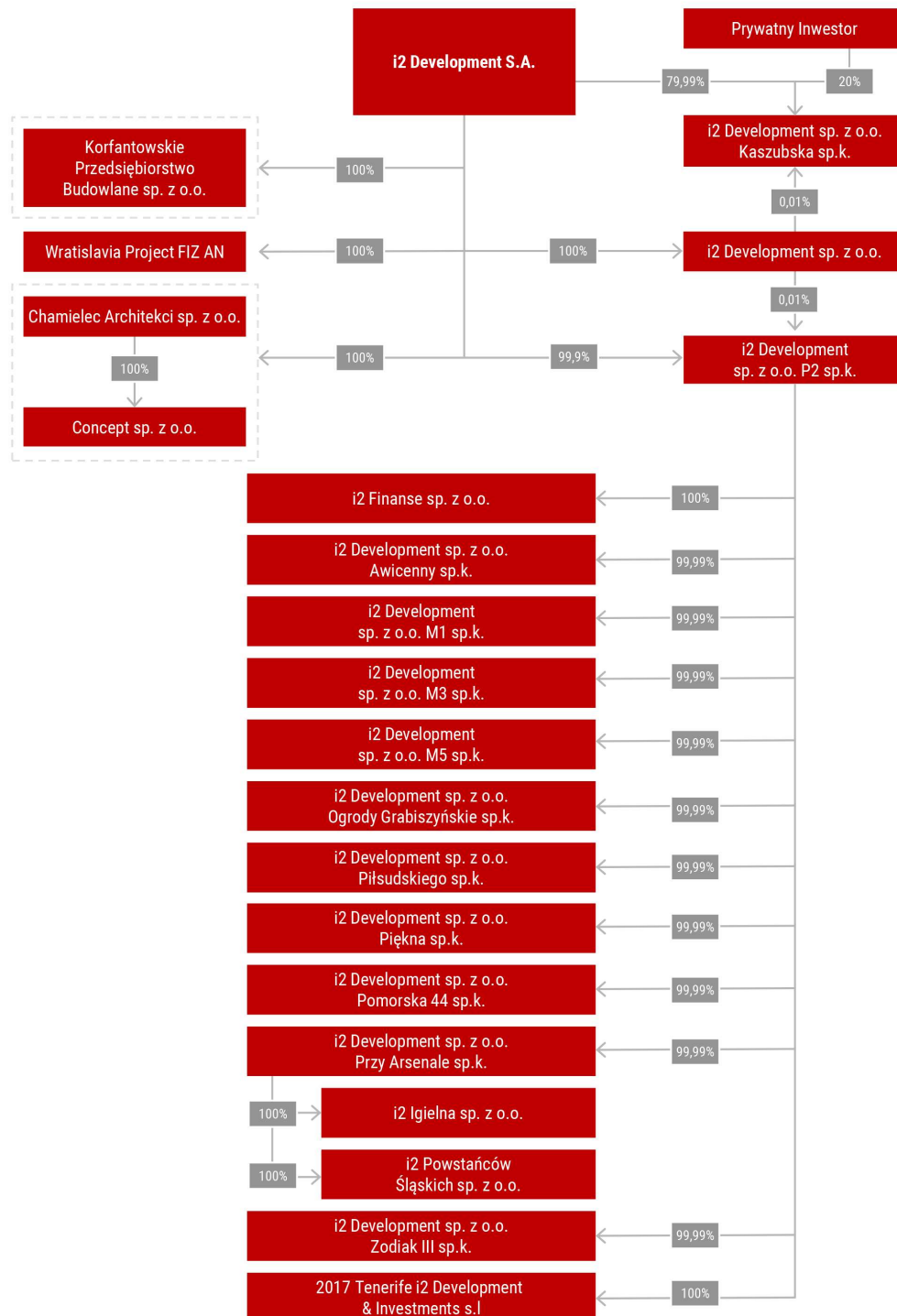
49. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

II. Pozostałe informacje dodatkowe

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za III kwartał 2018 roku



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W dniu 10 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. nabyła 10 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przekazana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień raportu kwartalnego tj. 30 września 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 listopada 2018 roku.

Posiadacz akcji	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski (bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.)	4 137 233,00	4 137 233,00	42,65%	42,65%
Marcin Misztal (pośrednio poprzez Acico Investments Ltd.)	Ogrody Grabiszyńskie	4 091 574,00	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00	100,00%	100,00%

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

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

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2017	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2018	Łączna liczba akcji na dzień 15 listopada 2018
Andrzej Kowalski (bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.)	4.000.000,00	4 137 233,00	4 137 233,00
Marcin Misztal (pośrednio poprzez Acico Investments Ltd.)	4.019.450,00	4 091 574,00	4 091 574,00

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2017	Łączna liczba akcji na dzień 30 września 2018	Łączna liczba akcji na dzień 15 listopada 2018
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie [w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	74 760 454,77	23 436 187,42
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-972 124,20	-10 605 053,20
Zysk/strata brutto	37 062 762,12	-11 995 286,49
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	33 772 574,12	-13 377 836,49
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	33 772 574,12	-13 377 836,49
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	33 772 574,12	-13 377 836,49

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku
Aktywa razem	583 950 930,32	463 473 019,62
Aktywa trwale	67 625 227,29	66 830 053,73
Aktywa obrotowe	516 325 703,03	396 642 965,89
Kapitał własny w tym:	253 406 377,87	230 506 812,07
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	253 406 377,87	230 506 812,07
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	330 544 552,45	232 966 207,55
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	198 348 847,59	153 679 189,74
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	76 951 103,24	76 953 278,84
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	108 945 765,57	64 947 688,37
- Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 153 988,78	3 979 853,53
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 297 990,00	7 798 369,00
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	132 195 704,86	79 287 017,81
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42 668 904,08	22 126 838,17
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	20 314 360,07	10 973 795,96
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	26 363 364,14	957 770,00
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	38 031 460,12	43 364 815,07
- Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 820 568,00	96 839,00
- Rozliczenia międzyokresowe	1 357 048,45	1 089 114,57
- Rezerwy	640 000,00	677 845,04

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku osiągnęła 75.646.394,34 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 61.323.035,19 złotych z działalności deweloperskiej oraz 13.437.419,58 złotych z działalności budowlanej). Trzeci kwartał 2018 roku zamknął się zyskiem netto w kwocie 33.772.574,12 złotych. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -972.124,20 złotych, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce.

W Grupie od stycznia 2018 roku przychód ze sprzedaży rozpoznawany jest w momencie przekazania lokalu nabywcy, ma to przełożenie na rozpoznanie sprzedaży z działalności deweloperskiej. W momencie przekazania lokalu Klienci dokonują wpłaty 100% wartości zakupowanej nieruchomości.

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

W trzecim kwartale 2018 roku aktywa Grupy wzrosły o 120.477.910,70 złotych w stosunku do 31 grudnia 2017 roku, osiągając poziom 583.950.930,32 złotych.

Aktywa trwałe zwiększyły się w tym czasie o 795.173,56 złotych, co było związane głównie ze zmianą salda udzielonych pożyczek.

Aktywa obrotowe wzrosły o 119.682.737,14 złotych, co przede wszystkim było związane z ciągłą realizacją bieżących projektów deweloperskich oraz zakupami nowych gruntów tj. nieruchomości przy ul. Stawowej i przy ul. Żegiestowskiej.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zwiększył się o 22.899.565,80 złotych, głównie ze względu na wzrost kapitału zapasowego.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 52.908.687,05 złotych, na wzrost których największy wpływ miały: zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych przypadające do spłaty w najbliższych 12 miesiącach od publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz wzrostu kredytów bankowych, które finansują realizowane projekty deweloperskie.

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

W ocenie Zarządu jednostki dominującej sytuacja ekonomiczna Grupy i2 Development S.A. jest satysfakcjonująca i perspektywiczna. Płynność finansowa utrzymywana jest na zadowalającym poziomie. Grupa sukcesywnie realizuje założenia biznesowe przyjętej strategii, jednocześnie dywersyfikując przychody poprzez realizację różnych zadań, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności. Sytuacja Grupy pozwala na dokonywanie między innymi zakupów nowych gruntów, które sukcesywnie uzupełnią bank ziemi Grupy.

5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w III kwartale 2018 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w III kwartale 2018 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, kadrowo – płacowe.

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 16 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 oraz kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

Pozwolenia w procesie budowlanym

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

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Ogrody Grabiszyńskie ”	Na budowę	16 marca 2018 r.
„Piękna 58”	Na użytkowanie*	6 czerwca 2018 r.
„Igielna”	Na budowę	3 sierpnia 2018 r.
„Bulwar Staromiejski” – budynek B10 „Na Kazamatach”	Na użytkowanie*	31 sierpnia 2018 r.

*ostateczność decyzji pozwolenia na użytkowanie

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

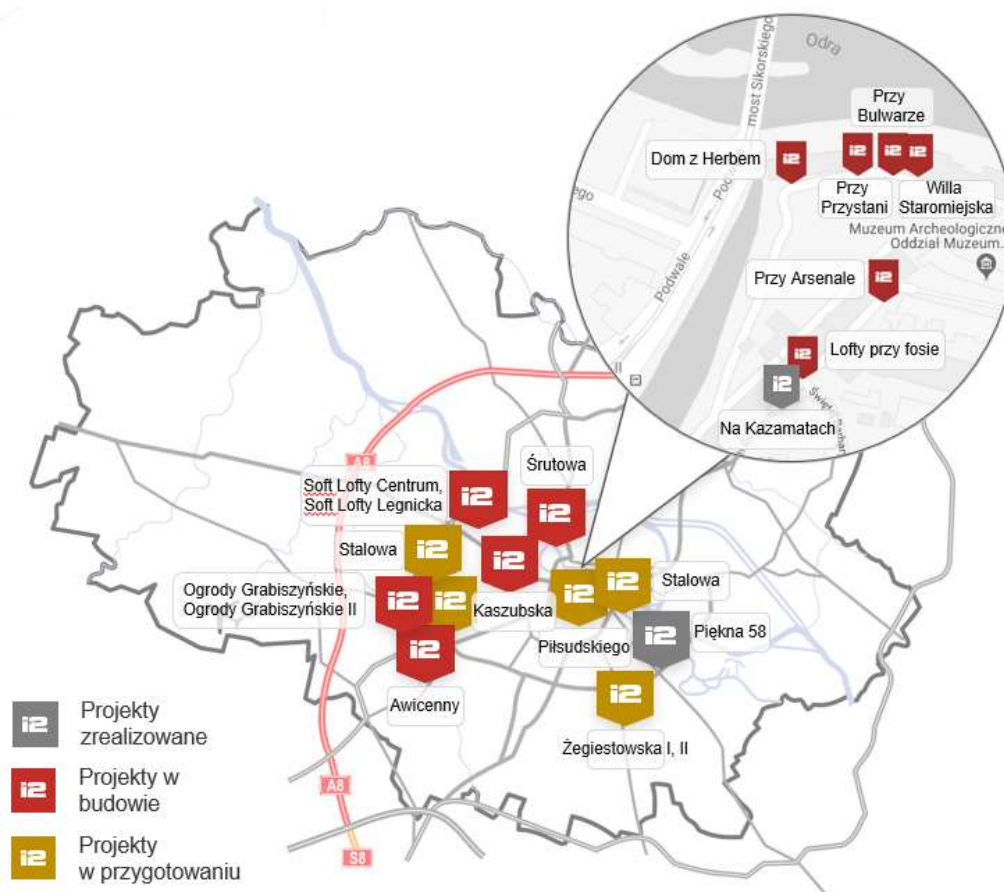
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

W III kwartale 2018 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie. Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 30 września 2018 roku

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży na 30.09.2018	Zaawansowanie sprzedaży netto na 30.09.2018	Zaawansowanie budowy na 30.09.2018
Między Basztami (B7-B8)	4	4	-	100%	67%
Lofty przy fosie (B11)	56	11	1	99%	86%
Przy Przystani (B2)	53	4	19	67%	18%
Przy Arsenale (B9)	123	16	16	88%	44%
Dom z Herbem (B1)	28	4	7	78%	11%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	10	47%	6%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	25	49%	20%
Przy Przystani II (B3a)	33	1	-	100%	14%

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży na 30.09.2018	Zaawansowanie sprzedaży netto na 30.09.2018	Zaawansowanie budowy na 30.09.2018
Przy Bulwarze (B3)	75	6	26	68%	19%
Na Kazamatach (B10)	63	10	-	100%	100%
Piękna 58	111	-	6	95%	100%
Soft Lofty	265	36	3	99%	87%
Przy Ptasiej	68	4	2	97%	100%
Awicenny I	104	-	38	63%	60%
Awicenny II	91	-	62	32%	35%
Awicenny III	73	-	55	25%	36%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	50	44%	11%
RAZEM	1292	108	320		

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



Najem powierzchni biurowej

Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją następujących powierzchni biurowych:

Bulwar Staromiejski

The Place – inwestycja położona w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada remont i przebudowę budynku, w ramach którego powstanie 2 – kondygnacyjny biurowiec z usługami w parterze (PU 1.030 m²).



Wielka 27

Projekt biurowy liczący 14 pięter zlokalizowany u zbiegu ulic Powstańców Śląskich i ul. Wielkiej we Wrocławiu. Będzie najwyższym budynkiem biurowym we Wrocławiu. Szklana elewacja doda lekkości strzelistej bryle budynku i doskonale doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m², zostanie wybudowana jako open- space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami przyszłych najemców. Zewnętrzne ściany będą w całości przeszklone, z wysokimi od podłogi do sufitu, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z ulicy. Z wyższych pięter rozciągać się będzie wspaniały widok na miasto, a z najwyższych nawet na pobliskie pasma górskie okalające Równinę Wrocławską. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 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 343 lokali, w samym III kwartale zawarto 91 umów sprzedaży. Odnosząc do analogicznego okresu sprzedaży III kwartału 2017 roku odnotowuje się spadek o 10 %.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 119 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych i usługowych. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 144 lokali nabywcom.

Czynnikami sprzyjającymi sprzedaży w okresie sprawozdawczym były:

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

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba lokali rozpoznawanych w wynikach skonsolidowanego wyniku Grupy będzie znaczący, głównie z powodu końca realizacji projektów i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, które pozwolą na przekazanie znacznej ilości lokali nabywcom. Zgodnie z przewidywanymi terminami realizacji podawanymi w tabeli w powyższym tekście.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [w złotych]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	61 323 035,19	81%
Działalność budowlana	13 437 419,58	18%
Pozostała działalność	885 939,57	1%
RAZEM	75 646 394,34	100%

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [w złotych]
Działalność deweloperska	41 355 047,72
Działalność budowlana	-1 784 426,04
Pozostała działalność	-2 507 859,56
WYNIK BRUTTO	37 062 762,12

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

W III kwartale 2018 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 11 września 2018 roku została zwarta trójstronna umowa cesji, na podstawie której i2 Development S.A. wstąpiła w prawa i obowiązki Kupującego w miejsce Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkownika wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu. Jednocześnie w dniu 11 września 2018 roku została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości za cenę sprzedaży wynoszącą 19.741.500,00 zł brutto. Na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty ceny sprzedaży, roszczeń o odsetki, należności ubocznych w tym opłat i prowizji spółka zależna od i2 Development S.A., to jest i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. ustanowiła hipotekę umowną łączną do kwoty 21.000.000,00 zł na następujących nieruchomościach:

- działce gruntu numer 102/4 położonej we Wrocławiu przy ulicy Marsz. Józefa Piłsudskiego, 0001, STARE MIASTO, o powierzchni 0,1574 ha,

- działce gruntu numer 102/3 położonej we Wrocławiu przy ulicy Marsz. Józefa Piłsudskiego, 0001, STARE MIASTO, o powierzchni 0,0426 ha.

Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego powyżej 22.000 m² powierzchni użytkowej, w tym około 600 jednostek przeznaczonych do sprzedaży.

- W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała umowę przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Lofty Legnicka” oraz „Soft Lofty Centrum” o łącznej liczbie lokali 301 sztuk.

Wartość przedmiotowej transakcji wynosiła 40.000.000,00 zł.

- W dniu 27 września 2018 roku i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej we wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 4.100.000,00 zł. Strony postanowiły, że umowa

przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2020 roku. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z działkami położonymi we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej stanowiącymi własność i2 Development S.A. Nabycie nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2018 roku wynosiło: 71.630.926,64 złotych, w tym:

- Kredyty długoterminowe: 51.328.406,97 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 20.302.519,67 złotych.

Pożyczki

Na dzień 30 września 2018 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 25.634.536,67 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 25.622.696,27 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 11.840,40 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 września 2018 roku wynosiło 6.270.784,91 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 4.488.063,09 złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 1 782.721,82 złotych.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W ocenie Zarządu jednostki dominującej nie występują inne informacje i zdarzenia istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego sprawozdania z działalności.

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

W III kwartale 2018 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za III kwartał 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres

W dniu 18 maja 2018 roku opublikowana została prognoza wyników finansowych Grupy i2 Development S.A. na 2018 rok.

Według szacunków w omawianym okresie Grupa i2 Development S.A. osiągnie następujące wyniki finansowe (narastająco):

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości ok. 197 mln zł,
- zysk brutto na sprzedaży: 46 mln zł,
- wynik z działalności operacyjnej w wysokości ok. 33 mln zł (zysk),
- wynik brutto w wysokości ok. 31 mln zł (zysk),
- wynik netto w wysokości ok. 30 mln zł (zysk).

Po ponownym przeanalizowaniu przyjętych założeń w powyższych szacunkach, potwierdza się możliwość ich wykonania. Dane zostały skalkulowane w szczególności w oparciu o planowaną liczbę przekazania lokali w Grupie. Prognoza wyników bazuje na założeniu, że bez zmian pozostanie tempo sprzedaży mieszkań. Spółka dokłada wszelkich starań, aby zakładane harmonogramy realizacji inwestycji były dotrzymywane, podejmując działania monitorujące na bieżąco stan aktualnie prowadzonych inwestycji. Ponadto założono stabilność cen, popytu oraz podaży na rynku deweloperskim, stabilność otoczenia prawnego w branży budowlanej i deweloperskiej oraz brak zdarzeń o charakterze jednorazowym. Warto jednak podkreślić, iż brane pod uwagę przez Spółkę założenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem niepewności, obarczone są wieloma ryzykami oraz czynnikami, które mogą wpłynąć na osiągnięte wyniki i spowodować, że będą one różne w przyszłości od prezentowanych prognoz. W III kwartale 2018 roku kontynuowano przekazywanie lokali na projekcie Piękna 58 (projekt posiadający 111 lokali) oraz projekcie Na Kazamatach (projekt posiadający 73 lokale). Rozpoczęcie przekazania nastąpiło zgodnie z przyjętym harmonogramem, który był uwzględniony w publikowanej prognozie.

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

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

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

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w najbliższym kwartale 2018 roku, to:

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

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

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

mieszkańczych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

III. Jednostkowa informacja finansowa

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

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

[złotych]	Okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	Okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	Okres od 01-07-2017 do 30-09-2017
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	26 534 958,15	445 682,04	1 293 747,23	455 488,96
- od jednostek powiązanych	26 530 658,15	445 682,04	1 258 208,06	441 138,79
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 334 958,15	445 682,04	1 293 747,23	455 488,96
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25 200 000,00	0,00	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	25 191 487,00	0,00	0,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	25 191 487,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 343 471,15	445 682,04	1 293 747,23	455 488,96
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	2 743 878,97	773 449,79	2 990 088,87	778 001,63
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	-1 400 407,82	-327 767,75	-1 696 341,64	-322 512,67
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	13 228,10	117,64	11 563,62	11 561,35
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	487,96	487,96
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	13 228,10	117,64	11 075,66	11 073,39
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	99 235,70	3 195,92	32 663,38	1 498,36
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 270,11	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	13 965,59	3 195,92	32 663,38	1 498,36
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	-1 486 415,42	-330 846,03	-1 717 441,40	-312 449,68
J. PRZYCHODY FINANSOWE	21 139 230,31	7 636 476,35	58 139 690,88	6 316 873,83
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	5 117 035,98	1 863 797,18	3 946 884,94	1 253 557,17
- od jednostek powiązanych	5 088 533,06	1 841 177,01	3 924 637,76	1 248 592,16
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	120,19	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	120,19	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	16 022 194,33	5 772 679,17	54 192 685,75	5 063 316,66
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	22 791 641,38	8 238 730,93	20 353 926,34	6 737 712,34
I. Odsetki, w tym:	21 881 898,05	7 629 202,17	19 338 639,15	6 626 430,66
- dla jednostek powiązanych	17 284 389,74	5 536 671,41	16 021 705,42	5 395 884,71
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	909 743,33	609 528,76	1 015 287,19	111 281,68
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	-3 138 826,49	-933 100,61	36 068 323,14	-733 288,19
M. PODATEK DOCHODOWY	3 639 086,00	3 452 310,00	662 450,00	284 813,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	-6 777 912,49	-4 385 410,61	35 405 873,14	-1 018 101,19

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

na dzień 30 września 2018 roku

Aktywa

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
A. Aktywa trwałe	423 264 285,39	414 423 546,52	369 101 215,46	357 554 334,35
I. Wartości niematerialne i prawne	4 711,98	5 889,96	8 245,92	9 423,90
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 711,98	5 889,96	8 245,92	9 423,90
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 516 582,96	1 593 058,15	1 832 387,37	1 915 011,57
1. Środki trwałe	1 516 582,96	1 593 058,15	1 832 387,37	1 915 011,57
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	537 280,19	553 082,54	584 687,24	600 489,59
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 790,75	2 073,50	2 639,00	2 921,75
d) środki transportu	918 145,49	974 320,79	1 173 050,23	1 235 374,54
e) inne środki trwałe	59 366,53	63 581,32	72 010,90	76 225,69
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	414 482 878,11	405 290 260,31	360 107 699,18	355 024 753,31
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	414 482 878,11	405 290 260,31	360 107 699,18	355 024 753,31
a) w jednostkach powiązanych	410 985 052,69	405 202 402,58	360 107 699,18	355 024 753,31
- udziały lub akcje	4 009 420,00	4 009 420,00	1 008 920,00	1 008 920,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	104 096 712,40	104 086 741,46	72 242 053,22	72 300 531,61
- inne długoterminowe aktywa finansowe	302 878 920,29	297 106 241,12	286 856 725,96	281 715 301,70
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	3 497 825,42	87 857,73	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	3 497 825,42	87 857,73	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 260 112,34	7 534 338,10	7 152 882,99	605 145,57
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 396 902,00	7 066 037,00	6 854 438,00	182 358,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	863 210,34	468 301,10	298 444,99	422 787,57
B.	Aktywa obrotowe	61 498 774,56	17 605 779,95	6 262 746,91	1 091 282,23
I.	Zapasy	21 444 341,00	569 000,00	2 000 000,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	19 875 341,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	1 569 000,00	569 000,00	2 000 000,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	1 503 721,25	1 469 164,58	3 696 468,08	616 170,20
1.	Należności od jednostek powiązanych	210 315,69	835 076,48	3 082 933,86	460 041,02
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	210 315,69	835 076,48	82 933,86	441 171,74
	- do 12 miesięcy	210 315,69	835 076,48	82 933,86	441 171,74
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	3 000 000,00	18 869,28
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 293 405,56	634 088,10	613 534,22	156 129,18
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	1 039 192,30	324 461,91	583 420,37	154 144,24
c)	inne	254 213,26	309 626,19	30 113,85	1 984,94
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	36 304 339,62	14 754 816,21	79 142,20	7 368,52
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	36 304 339,62	14 754 816,21	79 142,20	7 368,52
a)	w jednostkach powiązanych	3 726 414,81	1 221,59	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	3 726 414,81	1 221,59	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	609 731,50	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	609 731,50	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 968 193,31	14 753 594,62	79 142,20	7 368,52

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 968 193,31	14 753 594,62	79 142,20	7 368,52
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 246 372,69	812 799,16	487 136,63	467 743,51
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	484 763 059,95	432 029 326,47	375 363 962,37	358 645 616,58

Pasywa

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	263 255 126,46	267 640 537,07	280 897 038,95	274 629 165,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	81 379 038,95	81 379 038,95	50 569 292,01	50 569 292,01
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk/ (strata) netto	-6 777 912,49	-2 392 501,88	41 673 746,94	35 405 873,14
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	221 507 933,49	164 388 789,40	94 466 923,42	84 016 451,43
I. Rezerwy na zobowiązania	2 514 623,00	2 426 093,00	2 027 718,00	1 095 894,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 514 623,00	2 426 093,00	2 027 718,00	1 095 894,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	152 143 496,29	105 782 870,87	90 707 533,66	65 731 410,78
1. Wobec jednostek powiązanych	37 712 422,85	20 335 182,80	25 053 815,62	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	114 431 073,44	85 447 688,07	65 653 718,04	65 731 410,78
a) kredyty i pożyczki	5 066 849,32	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	109 050 700,00	85 050 700,00	65 000 000,00	65 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	313 524,12	396 988,07	653 718,04	731 410,78
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	66 849 814,20	56 179 825,53	1 731 671,76	17 189 146,65
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	16 509 428,91	11 085 049,89	286 267,38	15 744 998,39
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 302,06	36 310,02	36 802,32	45 702,96
- do 12 miesięcy	45 302,06	36 310,02	36 802,32	45 702,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	16 464 126,85	11 048 739,87	249 465,06	15 699 295,43

2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	50 340 385,29	45 094 775,64	1 445 404,38	1 444 148,26
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 365 467,74	11 090 328,11	957 770,00	958 070,00
	c) inne zobowiązania finansowe	381 808,80	381 808,80	359 309,04	359 309,04
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	20 847 213,96	22 707 986,81	59 995,11	54 418,14
	- do 12 miesięcy	20 847 213,96	22 707 986,81	59 995,11	54 418,14
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	2 744 290,16	45 517,08	60 946,47	51 824,01
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 371,90	3 539,90	523,00
	i) inne	1 604,63	10 867 762,94	3 843,86	20 004,07
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pasywa razem	484 763 059,95	432 029 326,47	375 363 962,37	358 645 616,58

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

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	-6 777 912,49	41 673 746,94	35 405 873,14
II. Korekty razem	3 338 188,04	-49 808 226,24	-38 239 968,81
1. Amortyzacja	283 323,43	135 924,93	52 122,75
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-16 291,95	11 716,61	-19 593,66
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 166 452,21	19 535 856,36	15 413 495,61
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-15 936 924,22	-58 621 461,75	-53 460 987,32
5. Zmiana stanu rezerw	486 905,00	1 705 536,00	773 712,00
6. Zmiana stanu zapasów	-19 444 341,00	-2 000 000,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-807 753,17	-3 281 648,82	-201 350,94
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 473 283,15	87 218,45	16 870,23
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 866 465,41	-7 381 368,02	-814 237,48
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 3 439 724,45	-8 134 479,30	-2 834 095,67
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	47 253 969,55	29 527 520,97	18 569 539,71
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	7 319,52	7 319,52
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	47 253 969,55	29 520 201,45	18 562 220,19
a) w jednostkach powiązanych	47 253 969,55	29 520 201,45	18 562 220,19
-zbycie aktywów finansowych	0,00	220,19	220,19
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	46 810 592,30	28 279 000,00	18 562 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	1 240 000,00	0,00
- odsetki	443 377,25	981,26	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-81 959 546,20	-57 815 905,41	-49 408 467,03
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-966 592,70	-888 899,96
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-81 959 546,20	-56 849 312,71	-48 519 567,07
a) w jednostkach powiązanych	-81 959 546,20	-56 849 312,71	-48 519 567,07
- nabycie aktywów finansowych	0,00	-160 642,80	-160 642,80
- udzielone pożyczki długoterminowe	-81 959 546,20	-56 688 669,91	-48 358 924,27
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00

- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-34 705 576,65	-28 288 384,44	-30 838 927,32
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	91 874 444,71	59 656 400,00	55 000 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	22 823 744,71	4 656 400,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	69 050 700,00	55 000 000,00	55 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-21 840 092,50	-23 354 784,16	-21 519 998,59
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 864 000,00	-18 430 000,00	-18 430 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-4 868 701,00	-180 000,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-682 000,00	-400 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-366 949,35	-233 459,38	-155 766,64
8. Odsetki	-5 346 690,64	-3 829 324,78	-2 534 231,95
9. Inne wydatki finansowe	-393 751,51	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	70 034 352, 21	36 301 615,84	33 480 001,41
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	31 889 051,11	-121 247,90	-193 021,58
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	31 889 051,11	-121 247,90	-193 021,58
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	79 142,20	200 390,10	200 390,10
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	31 968 193,31	79 142,20	7 368,52
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 września 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 września 2017 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	280 897 038,95	257 653 292,01	257 653 292,01
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	280 897 038,95	257 653 292,01	257 653 292,01
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	50 569 292,01	31 993 512,60	31 993 512,60
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	30 809 746,94	18 575 779,41	18 575 779,41
a) zwiększenie (z tytułu)	30 809 746,94	18 575 779,41	18 575 779,41
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	30 809 746,94	18 575 779,41	18 575 779,41
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	81 379 038,95	50 569 292,01	50 569 292,01
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	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	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
- 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	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00

- wynik ubiegłego okresu sprawozdawczego do podziału	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap.zapasy	30 809 746,94	18 575 779,41	18 575 779,41
-wypłata dywidendy	10 864 000,00	18 430 000,00	18 430 000,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	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	0,00	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 zyskiem z lat ubiegłych	0,00	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	- 6 777 912,49	41 673 746,94	35 405 873,14
a) zysk netto	0,00	41 673 746,94	35 405 873,14
b) strata netto	-6 777 912,49	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	263 255 126,46	280 897 038,95	274 629 165,15
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

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

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

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

Począwszy od 01 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny. Dane porównawcze zostały przygotowane także w wariantcie kalkulacyjnym.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 15 listopada 2018 rok