



**SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY  
RAPORT KWARTALNY**

za I kwartał 2018 roku

Wrocław, 15 maja 2018 roku

## Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	5
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Skrócony skonsolidowany bilans .....	7
Skrócony skonsolidowany bilans .....	8
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych .....	11
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 .....	18
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	18
5.1. Profesjonalny osąd .....	18
5.2. Niepewność szacunków .....	19
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	21
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	22
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych .....	22
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości .....	22
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	22
9. Korekty błędów poprzednich okresów .....	24
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie .....	25
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	25
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości .....	25
12.1. Zasady konsolidacji .....	25
12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych) .....	26
12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	27
13. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	27
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	30
15. Nieruchomości inwestycyjne .....	30
16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	30
17. Wartości niematerialne .....	30
18. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości .....	30
19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych .....	31
20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	31
21. Świadczenia pracownicze .....	33
21.1. Programy akcji pracowniczych .....	33
21.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	33
21.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy .....	33

22.	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	33
23.	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	33
24.	Zapasy .....	33
25.	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	35
26.	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
27.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie .....	35
28.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	36
29.	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .....	36
30.	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	37
31.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe .....	37
31.1.	Kapitał podstawowy .....	37
31.2.	Wartość nominalna akcji .....	38
31.3.	Prawa akcjonariuszy .....	38
31.4.	Akcjonariusze o znaczącym udziale .....	38
31.5.	Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy) .....	39
31.6.	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	39
32.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne .....	40
33.	Zobowiązania i należności warunkowe .....	41
33.1.	Sprawy sądowe .....	41
33.2.	Rozliczenia podatkowe .....	41
33.3.	Zobowiązania inwestycyjne .....	41
33.4.	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	41
34.	Informacje o podmiotach powiązanych.....	42
34.1.	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych.....	42
34.2.	Należności od podmiotów powiązanych .....	42
34.3.	Zakupy od podmiotów powiązanych .....	43
34.4.	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych .....	44
34.5.	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę .....	44
34.6.	Jednostka wspólnie kontrolowana i stowarzyszona .....	44
34.7.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi .....	44
34.8.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu .....	44
34.9.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	45
34.10.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	45
35.	Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A. ....	45
36.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych .....	45
37.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	47

38.	Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej.....	47
39.	Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej .....	48
40.	Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.....	48
41.	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego .....	48
42.	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).....	48
II.	Pozostałe informacje dodatkowe .....	49
1.	Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. ....	49
2.	Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development .....	50
3.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.....	50
4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta .....	50
5.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A. ....	51
5.1.	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2018 roku.....	52
5.2.	Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	57
6.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development .....	58
7.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach .....	58
8.	Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .....	59
9.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	59
10.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartale 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres .....	59
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 .....	59
12.	Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	59
III.	Jednostkowa informacja finansowa.....	61
	Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat spółki i2 Development S.A. ....	61
	Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A. ....	62
	Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A. ....	65
	Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	67
	Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A. ....	68

# I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 31-03-2018	Okres od 01-01-2017 do 31-03-2017
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>28 954 676,62</b>	<b>10 342 743,82</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 954 676,62	9 881 823,82
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	460 920,00
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>25 872 557,39</b>	<b>11 142 040,57</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	25 872 557,39	10 681 012,57
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	461 028,00
<b>Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 082 119,23</b>	<b>-799 296,75</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>615 996,95</b>	<b>436 339,37</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>2 987 623,84</b>	<b>2 603 963,44</b>
<b>Zysk/ (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-521 501,56</b>	<b>-3 839 599,56</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>106 001,60</b>	<b>133 665,88</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 953,02	0,00
Inne przychody operacyjne	103 048,58	133 665,88
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>251 992,71</b>	<b>364 674,41</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	251 992,71	364 674,41
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-667 492,67</b>	<b>-4 070 608,09</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>102 210,60</b>	<b>243 270,96</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	75 053,15	243 270,96
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	27 157,45	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>482 052,01</b>	<b>157 583,31</b>
Odsetki	316 197,00	62 965,11
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	165 855,01	94 618,20
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-1 047 334,08</b>	<b>-3 984 920,44</b>
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>-1 047 334,08</b>	<b>-3 984 920,44</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-1 199 911,00</b>	<b>94 266,00</b>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>152 576,92</b>	<b>-4 079 186,44</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	152 576,92	-4 078 799,32
Udziały niekontrolujące	0,00	-387,12
<b>Zysk netto za okres sprawozdawczy</b>	<b>152 576,92</b>	<b>-4 079 186,44</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>152 576,92</b>	<b>-4 079 186,44</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-19 715,08	-37 201,34
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>132 861,84</b>	<b>-4 116 387,78</b>
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	132 861,84	-4 116 000,66
Udziały niekontrolujące	0,00	-387,12
<b>Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>	<b>132 861,84</b>	<b>-4 116 387,78</b>



## Skrócony skonsolidowany bilans

na dzień 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>66 077 878,16</b>	<b>66 830 053,73</b>	<b>97 588 162,98</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 417 189,05	2 082 123,10	1 187 384,99
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,00	0,00	29 542 612,40
Wartości niematerialne	12 255,40	15 620,88	20 164,99
Wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	1 597 129,72	3 951 522,93	12 568 422,98
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	444 511,25	366 872,08	476 359,88
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 682 154,00	9 489 276,00	2 868 579,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>429 800 951,62</b>	<b>396 642 965,89</b>	<b>309 743 187,64</b>
Zapasy	342 113 746,94	317 213 204,65	248 434 323,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 680 362,68	57 379 190,52	34 511 819,86
Rozliczenia międzyokresowe	1 224 481,27	1 597 892,04	2 695 376,53
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	21 604 081,35	18 851 902,24	8 553 623,35
Pozostałe aktywa finansowe	679 247,32	231 225,41	121 804,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 499 032,06	1 369 551,03	15 426 240,30
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>495 878 829,78</b>	<b>463 473 019,62</b>	<b>407 331 350,62</b>

## Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>230 636 958,59</b>	<b>230 506 812,07</b>	<b>235 059 928,71</b>
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	80 992 552,78	80 992 552,78	35 808 297,21
Akcje własne	0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-38 199 456,03	-49 027 235,03	15 656 632,16
Wynik okresu bieżącego	152 576,92	10 827 779,00	-4 078 799,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-19 715,08	2 715,32	-37 201,34
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	592,88
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>230 636 958,59</b>	<b>230 506 812,07</b>	<b>235 060 521,59</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	79 549 274,43	76 953 278,84	60 658 405,80
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 928 568,55	64 947 688,37	55 000 000,00
Pozostałe zobowiązania	4 429 596,77	3 979 853,53	1 342 298,56
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 758 541,00	7 798 369,00	2 504 530,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	103 575 890,44	79 287 017,81	52 765 594,67
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	41 308 829,08	43 364 815,07	13 102 327,02
<b>Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 632 316,02	22 126 838,17	26 399 655,05
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	11 056 979,36	957 770,00	760 270,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	14 225 170,89	10 973 795,96	7 203 844,70
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	108 108,00	96 839,00	14 975,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 569 383,19	1 089 114,57	4 631 782,80
Rezerwy	675 103,90	677 845,04	652 740,10
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>265 241 871,19</b>	<b>232 966 207,55</b>	<b>172 270 829,03</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>495 878 829,78</b>	<b>463 473 019,62</b>	<b>407 331 350,62</b>



## Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 31-03-2018	Okres od 01-01-2017 do 31-03-2017
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>152 576,92</b>	<b>-4 079 186,44</b>
Podatek dochodowy, w tym:	-1 199 911,00	94 266,00
Podatek dochodowy bieżący	32 795,00	16 978,00
Podatek dochodowy odroczony	-1 232 706,00	77 288,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 047 334,08</b>	<b>-3 984 920,44</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-12 725 915,58</b>	<b>-15 004 058,74</b>
Amortyzacja	125 169,54	52 872,41
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-17 333,32	16 103,59
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	308 683,74	183 150,65
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	-2 953,02	27 629,50
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	798 827,84	564 358,42
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 451 916,46	-274 394,52
Zmiana stanu rezerw	-42 569,14	-118 248,90
Zmiana stanu zapasów	-24 378 551,79	-14 024 824,15
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	815 868,22	-141 937,73
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-2 752 179,11	-3 367 245,52
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-32 795,00	-14 294,00
Inne korekty	0,00	2 092 771,51
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-13 773 249,66</b>	<b>-18 988 979,18</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>603 737,63</b>	<b>131 105,21</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	582 000,00	131 000,00
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	21 737,63	105,21
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-2 677 000,00</b>	<b>-7 023 793,63</b>
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-682 241,96
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-816 516,39
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-2 677 000,00	-5 525 035,28

[w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 31-03-2018	Okres od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 073 262,37</b>	<b>-6 892 688,42</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>34 720 053,80</b>	<b>54 734 002,36</b>
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	19 720 053,80	9 734 002,36
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	45 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-12 744 060,74</b>	<b>-17 533 309,48</b>
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu spłaty kredytów / pożyczek	-9 051 012,26	-16 849 467,85
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 515 699,27	-643 985,47
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-177 349,21	-39 856,16
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>21 975 993,06</b>	<b>37 200 692,88</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>6 129 481,03</b>	<b>11 319 025,28</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>6 129 481,03</b>	<b>11 319 025,28</b>
Środki pieniężne na początek okresu	1 369 551,03	4 107 215,12
Środki pieniężne na koniec okresu	7 499 032,06	15 426 240,40

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 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
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b> (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 błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku</b> <b>(po korekcie)</b>	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	152 576,92	0,00	152 576,92	0,00	152 576,92
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22 430,40	-22 430,40	0,00	-22 430,40
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
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	-38 046 879,11	-19 715,08	230 636 958,59	0,00	230 636 958,59
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Powstanie 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
<b>Na dzień 31 marca 2018 roku</b>	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	-38 046 879,11	-19 715,08	230 636 958,59	0,00	230 636 958,59

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 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
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	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
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	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	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00	0,00	10 827 779,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-174 517,10	-174 517,10	0,00	-174 517,10
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
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	24 391 639,65	2 715,32	247 913 652,18	0,00	247 913 652,18
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
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	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	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

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	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
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	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	-4 078 799,32	0,00	-4 078 799,32	-387,12	-4 079 186,44
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-214 433,76	-214 433,76	0,00	-214 433,76
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
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	9 485 061,33	-37 201,34	232 967 157,20	-387,12	232 966 770,08
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	980,00	980,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 31 marca 2017 roku</b>	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	178 011 000,00	11 577 832,84	-37 201,34	235 059 928,71	592,88	235 060 521,59

## Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 i biurowe.

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

### 2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 marca 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 marca 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

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
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
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 31 marca 2018 roku**

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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 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 Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład **Zarządu** na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

W dniu 21 marca 2018 roku Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską, 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:

- 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** na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,

- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa;
- wyrażanie zgody Zarządowi na tworzenie oddziałów za granicą, zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany 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 maja 2018 roku.

#### 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

##### 5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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 31 marca 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 notcie 17 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

### Nieruchomości inwestycyjne

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

### Wycena rezerw

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

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

### Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

## **6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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.

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

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

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

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

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

## 6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego 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

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

Od dnia 1 stycznia 2018 roku Grupę Kapitałową obowiązują następujące standardy i interpretacje:

- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne (opublikowana w dniu 20 maja 2014 roku, zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2015 roku). KIMSF 21 to interpretacja MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – w UE mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2015 roku lub po tej dacie.



- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze zostały opublikowane przez RMSR w dniu 21 listopada 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2010–2012) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie;
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2011–2013) zostały opublikowane przez RMSR w dniu 12 grudnia 2013 roku i zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku – w UE obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie.

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

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (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,
- 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,
- 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.

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

## 9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku nie dokonano korekty błędu.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

## 12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 start 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 śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 3 miesięcy zakończony dniem 31 marca 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 31 marca 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 31 marca 2018 roku, od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku, od 01 stycznia 2017 do 31 marca 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.03.2018 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 792 459,49</b>	<b>3 949 230,73</b>	<b>212 986,40</b>	<b>28 954 676,62</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	24 792 459,49	3 949 230,73	212 986,40	28 954 676,62
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>21 766 552,12</b>	<b>4 106 005,27</b>	<b>0,00</b>	<b>25 872 557,39</b>
Koszt sprzedanych produktów	21 766 552,12	4 106 005,27	0,00	25 872 557,39
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 025 907,37</b>	<b>-156 774,54</b>	<b>212 986,40</b>	<b>3 082 119,23</b>
Koszty sprzedaży	483 786,59	0,00	0,00	483 786,59
Koszty ogólnego zarządu	972 373,96	597 926,43	1 549 533,81	3 119 834,20
Pozostałe przychody operacyjne	13 527,42	70 172,15	22 302,03	106 001,60
Pozostałe koszty operacyjne	68 549,82	17 685,94	165 756,95	251 992,71
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 514 724,42</b>	<b>-702 214,76</b>	<b>-1 480 002,33</b>	<b>-667 492,67</b>
Przychody finansowe	0,00	0,00	102 210,60	102 210,60
Koszty finansowe	0,00	10 450,26	471 601,75	482 052,01
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 514 724,42</b>	<b>-712 665,02</b>	<b>-1 849 393,48</b>	<b>-1 047 334,08</b>
Podatek dochodowy	0,00	-401 610,00	-798 301,00	-1 199 911,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>1 514 724,42</b>	<b>-311 055,02</b>	<b>-1 051 092,48</b>	<b>152 576,92</b>

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 31.12.2017r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>55 194 436,39</b>	<b>23 446 825,56</b>	<b>3 103 382,68</b>	<b>81 744 644,63</b>
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
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>30 189 592,83</b>	<b>22 378 516,59</b>	<b>3 095 102,86</b>	<b>55 663 212,28</b>
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
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>25 004 843,56</b>	<b>1 068 308,97</b>	<b>8 279,82</b>	<b>26 081 432,35</b>

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

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
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>19 882 561,41</b>	<b>-1 390 007,14</b>	<b>-7 149 485,60</b>	<b>11 343 068,67</b>
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
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>19 882 561,41</b>	<b>-1 390 007,14</b>	<b>-8 756 795,27</b>	<b>9 735 759,00</b>
Podatek dochodowy	-2 407 044,00	1 260 911,00	54 113,00	-1 092 020,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>22 289 605,41</b>	<b>-2 650 918,14</b>	<b>-8 810 908,27</b>	<b>10 827 779,00</b>

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 31.03.2017 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 424 558,12</b>	<b>6 201 368,91</b>	<b>716 816,79</b>	<b>10 342 743,82</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	2 963 638,12	6 201 368,91	716 816,79	9 881 823,82
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	460 920,00	0,00	0,00	460 920,00
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>5 195 832,83</b>	<b>5 946 207,74</b>	<b>0,00</b>	<b>11 142 040,57</b>
Koszt sprzedanych produktów	4 734 804,83	5 946 207,74	0,00	10 681 012,57
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	461 028,00	0,00	0,00	461 028,00
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>-1 771 274,71</b>	<b>255 161,17</b>	<b>716 816,79</b>	<b>-799 296,75</b>
Koszty sprzedaży	436 339,37	0,00	0,00	436 339,37
Koszty ogólnego zarządu	619 380,26	507 077,70	1 477 505,48	2 603 963,44
Pozostałe przychody operacyjne	62 180,72	59 913,47	11 571,69	133 665,88
Pozostałe koszty operacyjne	137 217,19	7 429,37	220 027,85	364 674,41
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 902 030,81</b>	<b>-199 432,43</b>	<b>-969 144,85</b>	<b>-4 070 608,09</b>
Przychody finansowe	0,00	4 712,33	238 558,63	243 270,96
Koszty finansowe	0,00	29 689,75	127 893,56	157 583,31
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 902 030,81</b>	<b>-224 409,85</b>	<b>-858 479,78</b>	<b>-3 984 920,44</b>
Podatek dochodowy	0,00	-66 278,00	160 544,00	94 266,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>-2 902 030,81</b>	<b>-158 131,85</b>	<b>-1 019 023,78</b>	<b>-4 079 186,44</b>



## 14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podejmie uchwałę dotyczącą podziału wyniku finansowego Spółki za 2017 rok.

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku jednostki dominującej za 2017 rok w części na wypłatę dywidendy, a w części na zwiększenie kapitału zapasowego. Dokładne proporcje zostaną ustalone w momencie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz gdy będą znane potrzeby inwestycyjne Grupy.

## 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 31 marca 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 31 marca 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 przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

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

### Wartość firmy

Wartość powstała przy nabyciu akcji w:	31 marca 2018	31 grudnia 2017
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90

Wartość powstała przy nabyciu akcji w:	31 marca 2018	31 grudnia 2017
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

#### **Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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 31 marca 2018 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy.

### **19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych**

Na dzień 31 marca 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku.

### **21. Udzielone pożyczki**

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym wynosi 4.182.748,34 złotych. Kwota 3.951.522,93 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 231.225,41 złotych przypada do spłaty w 2018 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 31 marca 2018 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 grudzień 2017 w złotych]			Saldo pożyczki na 31 marca 2017 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	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	<b>0,00</b>	0,00	2 907 257,53	<b>2 907 257,53</b>	0,00	4 073 589,04	4 073 589,04
i2 Finanse sp. z o.o.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	2 110 227,31	2 110 227,31
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	4 403 984,05	4 403 984,05
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	129 804,11	362 266,02	<b>492 070,13</b>	231 225,41	356 012,35	<b>587 237,76</b>	121 804,11	900 246,96	1 022 051,07
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	825 663,29	825 663,29
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Kowalski Andrzej	0,00	76 027,48	<b>76 027,48</b>	0,00	74 659,40	<b>74 659,40</b>	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Misztal Marcin	0,00	76 027,48	<b>76 027,48</b>	0,00	74 659,40	<b>74 659,40</b>	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	549 443,21	0,00	<b>549 443,21</b>	0,00	538 934,25	<b>538 934,25</b>	0,00	0,00	0,00
KPB sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	0,00	758 034,25	<b>758 034,25</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
KPB sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	254 712,33	254 712,33
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	0,00	324 774,49	<b>324 774,49</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>679 247,32</b>	<b>1 597 129,72</b>	<b>2 276 377,04</b>	<b>231 225,41</b>	<b>3 951 522,93</b>	<b>4 182 748,34</b>	<b>121 804,11</b>	<b>12 568 422,98</b>	<b>12 690 227,09</b>

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pożyczki udzielone przez i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. Panu Andrzejowi Kowalskiemu oraz Panu Marcinowi Misztalowi zostały w całości spłacone wraz z należnymi odsetkami.

## 22. Świadczenia pracownicze

### 22.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku i2 Development S.A. zawarła umowę leasingu finansowego, której przedmiotem jest środek transportu.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)*	334 109 501,29	311 436 650,49	237 074 160,99
Produkty gotowe*	5 340 729,68	3 113 038,19	8 682 196,53
Towary*	2 663 515,97	2 663 515,97	2 677 965,97
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>342 113 746,94</b>	<b>317 213 204,65</b>	<b>248 434 323,49</b>

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

Na dzień 31 marca 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 umowa kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczona hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

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

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

- W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT (odnawialny)) na łączną kwotę 19.440.122,00 złotych (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940.122,00 złotych; kredyt na VAT w kwocie 500.000 złotych). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyt zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 29.160.183,00 złotych na:

- prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, obejmującej działkę nr 13/12 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4,

- udziale w wysokości 1/4 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 6/10 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00137623/2,

- udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 13/22 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00120710/7.

- 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 Emitenta 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 30 sierpnia 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 również 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.

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wynosi 22.021.039,64 złotych.

## 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 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	1 467 800,40	117 382,95	96 219,14
Zwiększenie	0,00	1 551 200,00	0,00
Wykorzystanie	116 660,05	200 782,55	0,00
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 marca, 31 grudnia	<b>1 351 140,35</b>	<b>1 467 800,40</b>	<b>96 219,14</b>

## 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 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	45 410 360,15	52 476 670,81	4 421 774,30
w tym należności od jednostek powiązanych	42 554 748,11	50 087 908,32	472 229,52
Należności budżetowe ( w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	8 818 949,37	3 448 660,34	2 119 208,03
Pozostałe należności od osób trzecich	1 375 917,64	557 735,56	194 430,42
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 075 135,52	896 123,81	27 776 407,11
Należności ogółem (netto)	56 680 362,68	57 379 190,52	34 511 819,86
Opis aktualizujący należności	382 834,97	389 725,04	27 629,55
<b>Należności brutto</b>	<b>57 063 197,65</b>	<b>57 768 915,56</b>	<b>34 539 449,41</b>

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	389 725,04	27 629,55	27 629,55
Zwiększenie	0,00	385 733,99	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	6 890,07	23 638,50	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 marca, 31 grudnia	<b>382 834,97</b>	<b>389 725,04</b>	<b>27 629,55</b>

## 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 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie*	7 499 032,06	1 369 551,03	15 426 240,30
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>7 499 032,06</b>	<b>1 369 551,03</b>	<b>15 426 240,30</b>
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym*	1 399 142,00	519 251,66	1 897 386,74

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

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	2 741,14	2 741,14
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2018 roku	0,00	675 103,90	675 103,90
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2018 roku	0,00	675 103,90	675 103,90
Długoterminowe na dzień 31 marca 2018 roku	0,00	0,00	0,00

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty związane z realizacją usług generalnego wykonawcy 35.103,90 złotych.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono nowych rezerw.

Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	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

Okres zakończony 31 marca 2017 roku	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	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	987 259,90	987 259,90
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2017 roku	0,00	652 740,10	652 740,10
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2017 roku	0,00	652 740,10	652 740,10
Długoterminowe na dzień 31 marca 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 odroczonego.

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>10 682 154,00</b>	<b>9 489 276,00</b>	<b>2 868 579,00</b>
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań	6 140 271,00	4 972 551,00	1 614 188,00
straty podatkowe	4 467 801,00	4 505 790,00	599 984,00
niezapłacone faktury	941,00	4 847,00	2 091,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	5 661,00	6 088,00	33 503,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	67 480,00	0,00	618 813,00
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>7 758 541,00</b>	<b>7 798 369,00</b>	<b>2 504 530,00</b>
odsetki od pożyczek i obligacji	4 991 365,00	4 698 961,00	2 184 433,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	57 260,00	39 593,00	12 591,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	2 709 916,00	2 709 916,00	165 639,00
inne	0,00	349 899,00	141 867,00

### 32. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

#### 31.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 marca 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 31 marca 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:			
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	45,57%	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd. (bezpośrednio)	42,18%	41,43%	41,24%
pozostali akcjonariusze	15,22%	17,33%	17,52%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	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.

### 31.2. 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.

### 31.3. 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.

### 31.4. 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 31 marca 2018 roku	Ilość akcji	Ilość 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)	4 131 781,00	4 131 781,00	1,0	42,60%	42,60%
Acico Investments Ltd. (bezpośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 476 645,00	1 476 645,00	1,0	15,22%	15,22%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Stan na dzień 31 marca 2017 rok	<b>Ilość akcji</b>	<b>Ilość głosów</b>	<b>Wartość nominalna jednej akcji w PLN</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</b>	<b>Udział w kapitale podstawowym</b>
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 019 450,00	4 019 450,00	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 680 550,00	1 680 550,00	1,0	17,52%	17,52%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 31.5. 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.

### 31.6. 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.

## 32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 31.03.2018 [w złotych]			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2017 [w złotych]			Saldo kredytu/pożyczki na 31.03.2017 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	6 629 331,02	<b>6 629 331,02</b>	0,00	4 268 726,54	<b>4 268 726,54</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	12 025 700,64	0,00	<b>12 025 700,64</b>	9 975 006,76	0,00	<b>9 975 006,76</b>	0,00	3 408 607,07	<b>3 408 607,07</b>
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	800 328,25	18 565 115,74	<b>19 365 443,99</b>	479 537,54	14 751 511,19	<b>15 231 048,73</b>	147 185,25	2 119 964,10	<b>2 267 149,35</b>
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	82 532,92	9 574 573,34	<b>9 657 106,26</b>
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	5 076 739,79	0,00	<b>5 076 739,79</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 399 142,00	0,00	<b>1 399 142,00</b>	519 251,66	0,00	<b>519 251,66</b>	1 897 386,74	0,00	<b>1 897 386,74</b>
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	24 268 561,54	<b>24 268 561,54</b>	0,00	18 328 229,38	<b>18 328 229,38</b>	0,00	9 924 341,76	<b>9 924 341,76</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	2 322 134,60	<b>2 322 134,60</b>	0,00	2 423 482,36	<b>2 423 482,36</b>	0,00	2 351 657,73	<b>2 351 657,73</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	6 625 614,12	<b>6 625 614,12</b>	0,00	7 476 210,95	<b>7 476 210,95</b>	0,00	8 348 139,78	<b>8 348 139,78</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	514 582,16	<b>514 582,16</b>	0,00	1 076 784,10	<b>1 076 784,10</b>	0,00	917 949,01	<b>917 949,01</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	2 395 627,41	<b>2 395 627,41</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	7 995 012,13	<b>7 995 012,13</b>	0,00	8 136 336,52	<b>8 136 336,52</b>	0,00	6 421 745,68	<b>6 421 745,68</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	M.A. Fundusze sp. z o.o.*	0,00	12 628 923,12	<b>12 628 923,12</b>	0,00	16 049 609,34	<b>16 049 609,34</b>	0,00	15 195 799,62	<b>15 195 799,62</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	53 791,78	<b>53 791,78</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	4 173 642,49	<b>4 173 642,49</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	214 954,19	<b>214 954,19</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria A	10 069 379,36	0,00	<b>10 069 379,36</b>	77 070,00	9 995 281,98	<b>10 072 351,98</b>	72 370,00	10 000 000,00	<b>10 072 370,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria B	150 150,00	14 995 194,53	<b>15 145 344,53</b>	156 300,00	14 998 941,46	<b>15 155 241,46</b>	148 500,00	15 000 000,00	<b>15 148 500,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria C	565 800,00	29 996 344,77	<b>30 562 144,77</b>	579 300,00	29 999 921,67	<b>30 579 221,67</b>	539 400,00	30 000 000,00	<b>30 539 400,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria D	141 000,00	9 937 378,18	<b>10 078 378,18</b>	145 100,00	9 953 543,26	<b>10 098 643,26</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria E	130 650,00	14 999 651,07	<b>15 130 301,07</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Razem</b>		<b>25 282 150,25</b>	<b>149 477 842,98</b>	<b>174 759 993,23</b>	<b>11 931 565,96</b>	<b>141 900 967,21</b>	<b>153 832 533,17</b>	<b>7 964 114,70</b>	<b>115 658 405,50</b>	<b>123 622 520,20</b>

\*pożyczka przejęta po likwidacji spółki Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. w dniu 16.02.2018r.

### **33. Zobowiązania i należności warunkowe**

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

#### **33.1. Sprawy sądowe**

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

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

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

#### **33.2. Rozliczenia podatkowe**

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 31 marca 2018 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych. Na dzień 31 marca 2018 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

#### **33.3. Zobowiązania inwestycyjne**

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku.

#### **33.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

### 34. Informacje o podmiotach powiązanych

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

#### 34.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	4 300,00	66 832,08	4 300,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	34 750,00	1 040 082,00	94 490,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	42 211,44	401 643,48	102 802,03
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.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	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.	44 940,00	124 684,71	30 600,00
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.	4 526 706,94	22 289 856,51	5 370 678,31
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
<b>Razem</b>	<b>4 652 908,38</b>	<b>63 195 098,78</b>	<b>5 602 870,34</b>

#### 34.2. Należności od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	0,00	5 289,00	5 289,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	51 291,00	36 955,35	60 438,21
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	26 109,65	34 314,12	87 718,81
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.	20 299 512,50	24 152 900,00	0,00

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
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.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	20 299 512,50	24 152 280,00	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.	23 960,40	12 890,40	12 546,00
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.	1 854 362,06	1 693 279,45	3 371 123,80
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	4 173 642,49	0,00
<b>Razem</b>	<b>42 554 748,11</b>	<b>54 261 550,81</b>	<b>3 537 115,82</b>

### 34.3. Zakupy od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	144 274,10	1 129 928,23	770 533,88
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	32 374,29	189 745,58	108 388,96
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	91 350,00	190 648,50	7 975,20
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	1 800,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	540,00	4 368,78	3 108,78
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	540,00	394 520,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	540,00	68 972,31	7 276,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	540,00	1 062 661,53	548 191,42
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	90 540,00	1 377 661,49	623 191,38
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	540,00	8 366,80	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	540,00	394 520,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	540,00	1 800,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	133 341,48	1 012 013,12	188 849,10
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	540,00	8 332,41	540,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	2 007,00	4 821,90	1 371,90
i2 Igielna Sp. z o.o.	540,00	1 800,00	540,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	540,00	1 800,00	540,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	9 992,29	76 761,21	360,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	540,00	1 153 443,00	33 713,05
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	321 687,10	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>831 506,26</b>	<b>7 083 964,86</b>	<b>2 297 279,67</b>

### 34.4. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00	35 227,87
Chamielec Architekci Sp. z o.o	55 518,30	15 952,55	130 127,43
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	0,00	100,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	8 705,87	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	483 045,60	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	664,20	8 285,28
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	664,20	638 813,95
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	37 564,20	638 813,91
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	7 634,36	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	483 709,80	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	55 180,60	259 993,65	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	8 422,08	8 699,06	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	2 460,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	664,20	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	664,20	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	1 148,05	2 181,24	65 853,88
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	664,20	0,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	476 829,45	149 318,80	0,00
<b>Razem</b>	<b>605 804,35</b>	<b>1 455 208,66</b>	<b>1 517 222,32</b>

### 34.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

### 34.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 31 marca 2018 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

### 34.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

### 34.8. 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 pożyczek wynosi 8,5%.



W okresie 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku Grupa nie udzieliła innych pożyczek członkom zarządu poza wskazaną powyżej.

### 34.9. 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.

### 34.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku
Zarząd jednostki dominującej	93 933,73	360 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	211 306,21	204 200,52
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>305 239,94*</b>	<b>564 200,52*</b>

\*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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	131 078,76	75 604,47
<b>Razem</b>	<b>131 078,76</b>	<b>75 604,47</b>

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

### 35. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2018 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

### 36. 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.

- b) 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.

- c) 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 w wysokości 4,5% w skali roku.

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

- d) 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 w wysokości 4,5% w skali roku.

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

- e) 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 w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

Na dzień 31 marca 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
<b>RAZEM</b>		<b>80.000.000,00</b>	<b>PLN</b>	

W okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie dokonywała wykupów obligacji.

### 37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- a) W dniu 11 kwietnia 2018 roku rozpoczęto notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 15.000 obligacji na okaziciela serii E Spółki i2 Development S.A. o wartości nominalnej 15.000,00 złotych każda oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00063” oraz notowania przedmiotowe w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „I2D0220”.

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

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

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

#### Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 marca 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 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 r.

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 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

#### **Poręczenie wekslowe:**

- d) 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. 31 grudnia 2017 roku wynosi 519.119,96 zł.

### **39. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Grupa nie posiada takich instrumentów.

### **40. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów**

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

### **41. 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

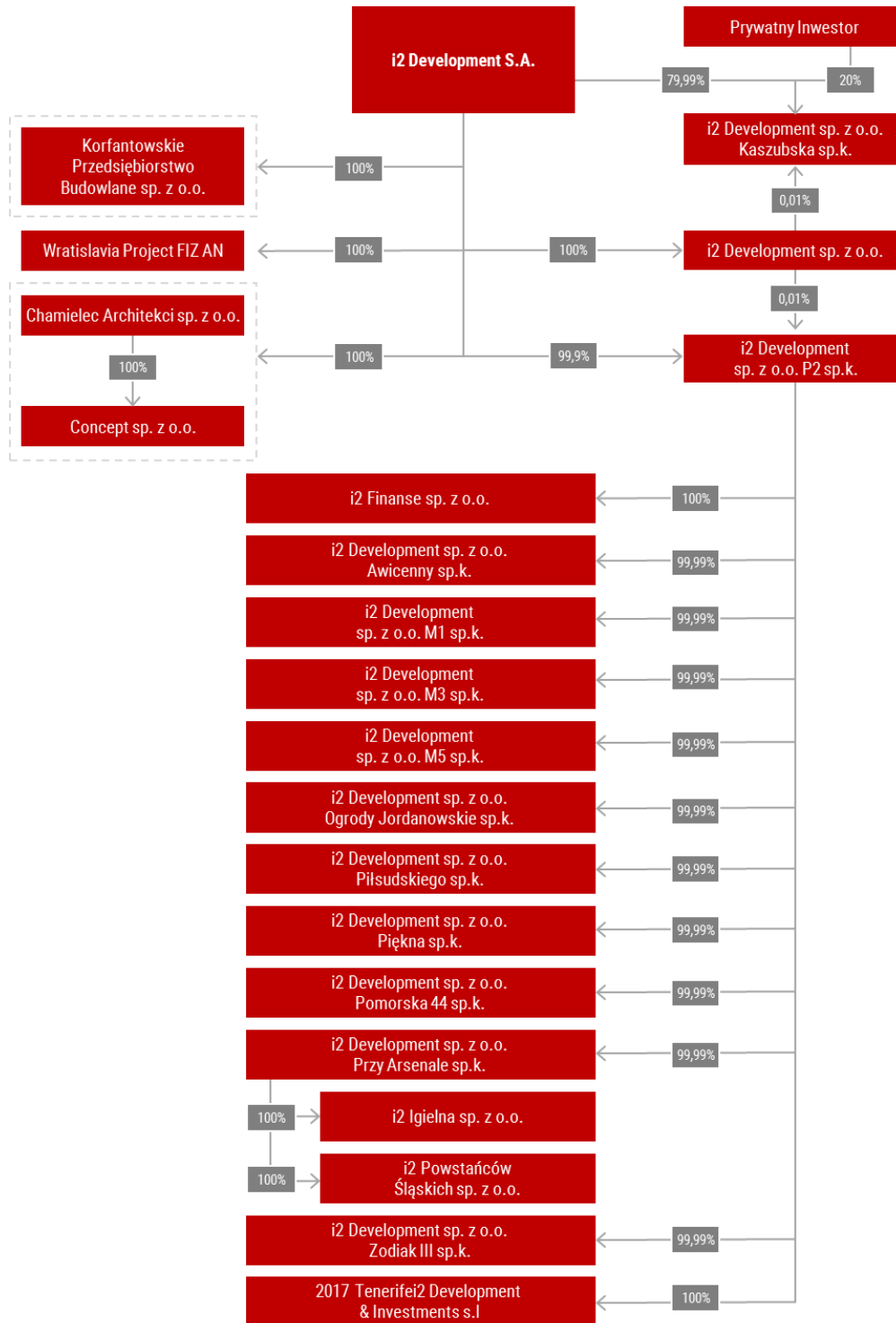
### **42. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (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 I 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. 31 marca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 maja 2018 roku.

Posiadacz akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski (bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.)	4 131 781,00	4 131 781,00	42,60%	42,60%
Marcin Misztal (bezpośrednio poprzez Acico Investments Ltd.)	4 091 574,00	4 091 574,00	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 476 645,00	1 476 645,00	15,22%	15,22%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 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 31 marca 2018	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2018
Andrzej Kowalski (bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Ltd.)	4.000.000,00	4 131 781,00	4 131 781,00
Marcin Misztal (bezpośrednio 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 31 marca 2018	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2018
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – 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]	31 marca 2018 roku	31 marca 2017 roku
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	28 954 676,62	10 342 743,82
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-667 492,67	-4 070 608,09
Zysk/strata brutto	-1 047 334,08	-3 984 920,44
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	152 576,92	-4 078 799,32
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	152 576,92	-4 078 799,32
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	152 576,92	-4 078 799,32

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
<b>Aktywa razem</b>	<b>495 878 829,78</b>	<b>463 473 019,62</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>66 077 878,16</b>	<b>66 830 053,73</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>429 800 951,62</b>	<b>396 642 965,89</b>
<b>Kapitał własny w tym:</b>	<b>230 636 958,59</b>	<b>230 506 812,07</b>
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	230 636 958,59	230 506 812,07
<b>Zobowiązania i rezerwy, w tym:</b>	<b>265 241 871,19</b>	<b>232 966 207,55</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	161 665 980,75	153 679 189,74
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	79 549 274,43	76 953 278,84
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 928 568,55	64 947 688,37
- Pozostałe zobowiązania finansowe	12 188 137,77	11 778 222,53
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	103 575 890,44	79 287 017,81
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34 632 316,02	22 126 838,17
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	14 225 170,89	10 973 795,96
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	11 056 979,36	957 770,00
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	41 308 829,08	43 364 815,07
- Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 352 595,09	1 863 798,61

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku osiągnęła 28.954.676,62 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 24.792.459,49 złotych z działalności deweloperskiej oraz 3.949.230,73 złotych z działalności budowlanej). Pierwszy kwartał 2018 roku zamknął się zyskiem netto w kwocie 152.576,92 złotych. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -667.492,67 złotych, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej w najbliższych kwartałach 2018 roku należy się spodziewać wzrostów wyników finansowych Grupy, w związku z kończącymi zgodnie z założonymi harmonogramami projektami deweloperskimi. W Grupie od stycznia 2018 roku przychód ze sprzedaży rozpoznawany jest w momencie przekazania lokalu nabywcy, będzie to miało przełożenie na rozpoznanie sprzedaży z działalności deweloperskiej w najbliższych okresach. 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 pierwszym kwartale 2018 roku aktywa Grupy wzrosły o 32.405.810,16 złotych, osiągając poziom 495.878.829,78 złotych.

Aktywa trwałe zmniejszyły się w tym czasie o 752.175,57 złotych, co było związane głównie ze zmianą salda udzielonych pożyczek.

Aktywa obrotowe wzrosły o 33.157.985,73 złotych, co przede wszystkim było związane z ciągłą realizacją bieżących projektów deweloperskich.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej pozostaje na podobnym poziomie jak na koniec 2017 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 26.344.858,62 złotych, na wzrost których największy wpływ miało: 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.

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

## 5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2018 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w I 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 Finanse 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.

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

### Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

W I kwartale 2018 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie. Tabela poniżej przedstawia projekty, w których zakończono sprzedaż w okresie sprawozdawczym.

Inwestycja	Liczba lokali
"Osiedle Zodiak III"	60

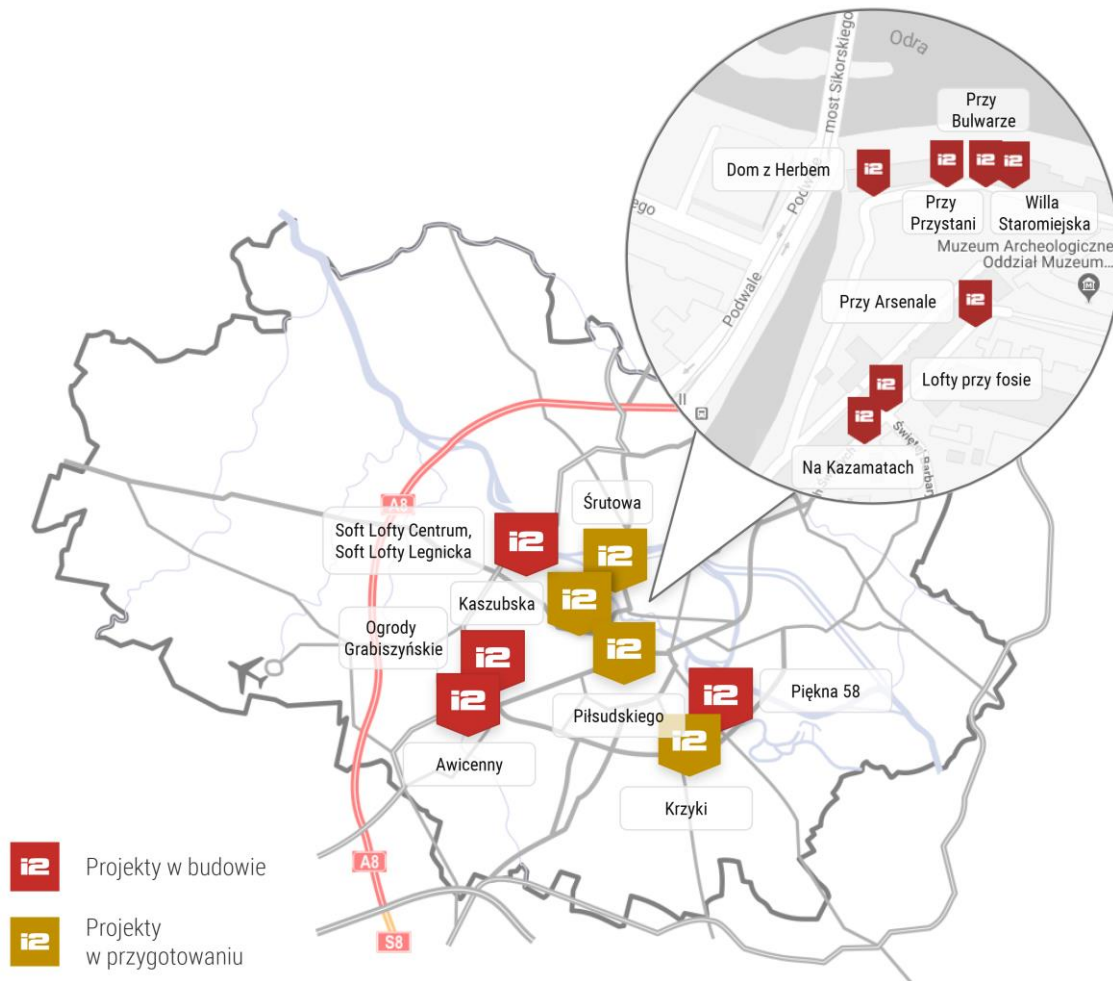
Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 31 marca 2018 roku

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży na 31 marca 2018	Sprzedaż netto na 31 marca 2018	Zaawansowanie budowy na 31 marca 2018
Między Basztami (B7)	4	2	-	100%	100%
Lofty przy fosie (B11)	56	11	6	91%	64%
Przy Przystani (B2)	53	4	31	46%	9%
Przy Arsenale (B9)	123	16	21	85%	32%
Dom z Herbem (B1)	28	4	7	78%	9%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	11	42%	-
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	30	39%	7%
Przy Przystani II (B3a)	7	1	8	0%	6%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	34	58%	5%
Na Kazamatach (B10)	63	10	-	86%	80%
Piękna 58	111	-	7	94%	100%
Soft Loft	265	32	8	97%	69%
Przy Ptasiej	68	4	3	96%	100%
Awicenny I	104	-	48	54%	41%

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży na 31 marca 2018	Sprzedaż netto na 31 marca 2018	Zaawansowanie budowy na 31 marca 2018
Awicenny II	91	-	76	16%	6%
Awicenny III	73	-	63	14%	9%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	89	0%	-
<b>RAZEM</b>			<b>442</b>		

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

W I kwartale 2018 roku do oferty sprzedaży wprowadzono następujące projekty:



### Ogrody Grabiszyńskie

Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Zabudowa tworzona jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania, jednocześnie w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu.

Projekt inwestycji zakłada utworzenie 7-kondygnacyjnego budynku z garażem podziemnym, w którym znajdować się będzie 87 funkcjonalnych lokali mieszkalnych o powierzchni od 42 do 113 mkw oraz 2 lokale użytkowe w parterze. Do mieszkań przynależą będą duże balkony oraz tarasy z widokiem na Park



Grabiszyński. Na parterze przewidziano również tarasy i ogrody zapewniające doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu.

Bogata oferta lokali mieszkalnych oraz funkcjonalne rozwiązania architektoniczne, zapewnią duże możliwości aranżacyjne. Przemysłane rozkłady pomieszczeń pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb każdego klienta co spowoduje, że inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów.

### **Awicenny etap III**

Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę dwóch budynków. Osiedle tworzone jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania.



Projekt inwestycji zakłada utworzenie 4 – kondygnacyjnych budynków z garażami podziemnymi. 73 funkcjonalne lokale mieszkalne z przynależnym ogródkami, tarasami i balkonami zapewnią doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu.

Dzięki bogatej ofercie lokali mieszkalnych (od 29-metrowych kawalerek po 137-metrowe mieszkania 4-pokojowe z antresolami) oraz funkcjonalnym rozwiązaniom architektonicznym, zapewniającym duże możliwości aranżacyjne, inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów. Komfort użytkowania zapewnią cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu -1 gdzie znajdować się będzie garaż podziemny.

### **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 m<sup>2</sup>).



#### **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 m<sup>2</sup>, 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.

## Inwestycje planowane

Poniższa tabela przedstawia harmonogram planowanych inwestycji.

## Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Nazwa inwestycji	Liczba lokali / pow. najmu	% lokali sprzedanych na 31.03.2018	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2020					
			2018				2019				2020					
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
Piękna 58	111	94%		■												
Soft Lofty	301	97%			■											
Lofty przy fosie (Bulwar Staromiejski)	67	91%		■												
Na Kazamatach (Bulwar Staromiejski)	73	86%		■												
Między Basztami + B8 (Bulwar Staromiejski)	8	100%				■										
Dom z Herbem (Bulwar Staromiejski)	32	78%						■								
Przy Przystani (Bulwar Staromiejski)	57	46%							■							
Przy Arsenale (Bulwar Staromiejski)	139	85%								■						
Bulwar Staromiejski (Przy Bulwarze I i II, Przy Przystani II, Willa Staromiejska)	183	55%									■					
Awicenny	268	30%											■			
Igielna	9	n.d.														■
Śrutowa	61	n.d.			■											
Kaszubska	49	100%	■													
Piłsudskiego EI	127	n.d.														■
Piłsudskiego EII	45	n.d.														■
Krzyki	601	n.d.														■
Ogrody Grabiszyńskie I	89	n.d.	■													
Ogrody Grabiszyńskie II	406	n.d.														■
The Place (Bulwar Staromiejski) – budynek komercyjny	1030		■													
Wielka 27 – budynek komercyjny	9883															■
<b>SUMA lokali w kończących inwestycjach</b>						<b>560</b>				<b>702</b>						<b>1 364</b>

Okres objęty niniejszym sprawozdaniem pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu nadal na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 123 lokale. Odnosząc do analogicznego okresu sprzedaży 1 kwartału 2017 roku odnotowuje się wzrost o 25 %.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 58 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych i usługowych. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 18 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 kończenia 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. w I kwartale 2018 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [w złotych]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	24 792 459,49	86%
Działalność budowlana	3 949 230,73	14%
Pozostała działalność	212 986,40	1%
<b>RAZEM</b>	<b>28 954 676,62</b>	<b>100%</b>

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w I kwartale 2018 roku

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [w złotych]
Działalność deweloperska	1 514 724,42
Działalność budowlana	-702 214,76
Pozostała działalność	-1 480 002,33
<b>WYNIK BRUTTO</b>	<b>-667 492,67</b>

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

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

- W dniu 11 stycznia 2018 roku spółka i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu, zdarzenie opisane raportem bieżącym nr 4/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 30.750.000 złotych brutto.  
Inwestycja wprowadzona do sprzedaży w I kwartale 2018 roku.
- 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 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 w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

#### Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

##### Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 marca 2018 roku wynosiło: 63.688.179,19 złotych, w tym:

- Kredyty długoterminowe: 49.463.008,30 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 14.225.170,89 złotych.

##### Pożyczki

Na dzień 31 marca 2018 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 30.086.266,13 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 30.086.266,13 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 31 marca 2018 roku wynosiło 2.276.377,04 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 1.597.129,72 złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 679.247,32 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 okresie od I 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 I kwartał 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2018.

## 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 pozostałych kwartałach 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 osiągnane przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznych charakterze może niekorzystnie

wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,

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

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



### III. Jednostkowa informacja finansowa

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny [w złotych]	Okres od 01-01-2018 do 31-03-2018	Okres od 01-01-2017 do 31-03-2017
<b>PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, w tym:</b>	<b>25 644 606,85</b>	<b>403 324,86</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	444 606,85	403 324,86
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25 200 000,00	0,00
<b>KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY, w tym:</b>	<b>25 191 487,00</b>	<b>0,00</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	25 191 487,00	0,00
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>453 119,85</b>	<b>403 324,86</b>
<b>KOSZTY SPRZEDAŻY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU</b>	<b>864 948,82</b>	<b>1 005 061,85</b>
<b>ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)</b>	<b>-411 828,97</b>	<b>-601 736,99</b>
<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>12 849,66</b>	<b>0,64</b>
Inne przychody operacyjne	12 849,66	0,64
<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>769,13</b>	<b>0,77</b>
Inne koszty operacyjne	769,13	0,77
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-399 748,44</b>	<b>-601 737,12</b>
<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>6 604 676,95</b>	<b>45 207 595,16</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	1 377 293,30	1 300 336,74
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	120,19
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	5 227 383,65	43 907 138,23
<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>7 208 939,72</b>	<b>6 265 603,53</b>
Odsetki	7 055 460,47	6 181 092,86
Inne	153 479,25	84 510,67
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)</b>	<b>-1 004 011,21</b>	<b>38 340 254,51</b>
<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>-786 624,00</b>	<b>131 031,00</b>
<b>ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)</b>	<b>-217 387,21</b>	<b>38 209 223,51</b>

## Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

na dzień 31 marca 2018 roku

**Aktywa**

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>413 115 972,22</b>	<b>369 101 215,46</b>	<b>347 578 222,14</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>7 067,94</b>	<b>8 245,92</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	7 067,94	8 245,92	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2 191 327,36</b>	<b>1 832 387,37</b>	<b>707 615,46</b>
1. Środki trwałe	2 191 327,36	1 832 387,37	707 615,46
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>402 609 352,74</b>	<b>360 107 699,18</b>	<b>346 208 523,80</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	402 609 352,74	360 107 699,18	346 208 523,80
a) w jednostkach powiązanych	402 609 352,74	360 107 699,18	346 208 523,80
- udziały lub akcje	4 009 420,00	1 008 920,00	1 008 920,00
- udzielone pożyczki	106 515 823,13	72 242 053,22	73 926 572,42
- inne długoterminowe aktywa finansowe	292 084 109,61	286 856 725,96	271 273 031,38
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>8 308 224,18</b>	<b>7 152 882,99</b>	<b>662 082,88</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 962 990,00	6 854 438,00	185 723,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	345 234,18	298 444,99	476 359,88
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>6 466 822,80</b>	<b>6 262 746,91</b>	<b>10 276 330,50</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>732 331,77</b>	<b>3 696 468,08</b>	<b>525 949,51</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	578 199,05	3 082 933,86	354 748,03
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	578 199,05	82 933,86	354 527,84
- do 12 miesięcy	578 199,05	82 933,86	354 527,84
b) inne	0,00	3 000 000,00	220,19
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	154 132,72	613 534,22	171 201,48
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	124 762,65	583 420,37	161 788,17
c) inne	29 370,07	30 113,85	9 413,31
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 047 970,77</b>	<b>79 142,20</b>	<b>9 397 397,76</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 047 970,77	79 142,20	9 397 397,76
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 047 970,77	79 142,20	9 397 397,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 047 970,77	79 142,20	9 397 397,76
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>686 520,26</b>	<b>487 136,63</b>	<b>352 983,23</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>419 582 795,02</b>	<b>375 363 962,37</b>	<b>357 854 552,64</b>

**Pasywa**

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>280 679 651,74</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>295 862 515,52</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	50 569 292,01	50 569 292,01	31 993 512,60
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	943 000,00	943 000,00	943 000,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	41 673 746,94	0,00	37 005 779,41
VI. Zysk/ (strata) netto	-217 387,21	41 673 746,94	38 209 223,51
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>138 903 143,28</b>	<b>94 466 923,42</b>	<b>61 992 037,12</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	2 349 646,00	2 027 718,00	567 840,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 349 646,00	2 027 718,00	567 840,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	96 465 492,15	90 707 533,66	55 000 000,00
1. Wobec jednostek powiązanych	25 717 752,93	25 053 815,62	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	70 747 739,22	65 653 718,04	55 000 000,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	70 000 000,00	65 000 000,00	55 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	747 739,22	653 718,04	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	40 088 005,13	1 731 671,76	6 424 197,12
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	50 107,40	286 267,38	5 446 738,49
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	49 607,40	36 802,32	30 770,26
- do 12 miesięcy	49 607,40	36 802,32	30 770,26
b) inne	500,00	249 465,06	5 415 968,23
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	40 037 897,73	1 445 404,38	977 458,63
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 060 070,00	957 770,00	760 270,00
c) inne zobowiązania finansowe	550 213,43	359 309,04	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	28 369 784,35	59 995,11	17 059,31
- do 12 miesięcy	28 369 784,35	59 995,11	17 059,31
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	54 962,12	60 946,47	116 124,41
h) z tytułu wynagrodzeń	1 342,65	3 539,90	81 672,00
i) inne	1 525,18	3 843,86	2 332,91
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>419 582 795,02</b>	<b>375 363 962,37</b>	<b>357 854 552,64</b>

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	-217 387,21	<b>41 673 746,94</b>	<b>38 209 223,51</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>29 784 717,58</b>	<b>-49 808 226,24</b>	<b>-39 687 660,07</b>
1. Amortyzacja	99 028,54	135 924,93	524,11
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-11 766,95	11 716,61	10 048,19
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 681 406,11	19 535 856,36	4 888 119,15
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 227 383,65	-58 621 461,75	-43 907 258,42
5. Zmiana stanu rezerw	321 928,00	1 705 536,00	245 658,00
6. Zmiana stanu zapasów	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-36 363,69	-3 281 648,82	-110 910,06
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28 312 594,04	87 218,45	-57 426,53
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 354 724,82	-7 381 368,02	-756 414,51
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>29 567 330,37</b>	<b>-8 134 479,30</b>	<b>-1 478 436,56</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>17 275 186,55</b>	<b>29 527 520,97</b>	<b>1 900 000,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	7 319,52	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	17 275 186,55	29 520 201,45	1 900 000,00
a) w jednostkach powiązanych	17 275 186,55	29 520 201,45	1 900 000,00
-zbycie aktywów finansowych	0,00	220,19	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	17 269 754,20	28 279 000,00	1 900 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	1 240 000,00	0
- odsetki	5 432,35	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
<b>II. Wydatki</b>	<b>-50 304 746,20</b>	<b>-57 815 905,41</b>	<b>-35 930 355,78</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-966 592,70	-678 355,78
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-50 304 746,20	-56 849 312,71	-35 252 000,00
a) w jednostkach powiązanych	-50 304 746,20	-56 849 312,71	-35 252 000,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	-160 642,80	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-50 304 746,20	-56 688 669,91	-35 252 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-33 029 559,65</b>	<b>-28 288 384,44</b>	<b>-34 030 355,78</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>15 160 000,00</b>	<b>59 656 400,00</b>	<b>45 000 000,00</b>
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	160 000,00	4 656 400,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	55 000 000,00	45 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-6 728 942,15</b>	<b>-23 354 784,16</b>	<b>-294 200,00</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-18 430 000,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-4 367 700,00	-180 000,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-682 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-171 864,98	-233 459,38	0,00
8. Odsetki	-2 189 377,17	-3 829 324,78	-294 200,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>8 431 057,85</b>	<b>36 301 615,84</b>	<b>44 705 800,00</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>4 968 828,57</b>	<b>-121 247,90</b>	<b>9 197 007,66</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>4 968 828,57</b>	<b>-121 247,90</b>	<b>9 197 007,66</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>79 142,20</b>	<b>200 390,10</b>	<b>752,68</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>5 047 970,77</b>	<b>79 142,20</b>	<b>9 197 760,34</b>
- 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 31 marca 2017 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>257 653 292,01</b>
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>257 653 292,01</b>
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
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
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
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	0,00	18 575 779,41	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	18 575 779,41	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	18 575 779,41	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	50 569 292,01	50 569 292,01	31 993 512,60
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
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
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	0,00	0,00	1 048 965,86
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	41 673 746,94	37 005 779,41	37 005 779,41
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
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	37 005 779,41	0,00
-przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0,00	18 575 779,41	0,00
- wypłata dywidendy	0,00	18 430 000,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	41 673 746,94	0,00	37 005 779,41
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	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
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	41 673 746,94	0,00	37 005 779,41
8. Wynik netto	-217 387,21	41 673 746,94	38 209 223,51
a) zysk netto	0,00	41 673 746,94	38 209 223,51
b) strata netto	-217 387,21	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>280 679 651,74</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>295 862 515,52</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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.

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

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu

---

**Gabriela Woś-Tarkowska** – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2018 roku