



**Skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**
za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2018 roku

Wrocław, 24 sierpnia 2018 roku

Spis treści

I.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
II.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
III.	Skonsolidowany bilans	6
IV.	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	8
V.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych.....	10
VI.	Zasady (Polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	13
1.	Informacje ogólne	13
2.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	13
3.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	15
4.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	17
5.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	17
5.1.	Profesjonalny osąd	17
5.2.	Niepewność szacunków	18
6.	Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	20
6.1.	Oświadczenie o zgodności	20
6.2.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	21
7.	Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	21
8.	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	21
9.	Korekty błędów poprzednich okresów	23
10.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	23
11.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta.....	23
12.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	23
13.	Czynniki które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	24
14.	Istotne zasady (polityki) rachunkowości.....	25
14.1.	Zasady konsolidacji	25
14.2.	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	27
14.3.	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	27
15.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	28
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	30
17.	Nieruchomości inwestycyjne	30

18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	30
19. Wartości niematerialne	30
20. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	31
21. Udziały w jednostkach współkontrolowanych	32
22. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	32
23. Świadczenia pracownicze	32
23.1. Programy akcji pracowniczych	32
23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	32
23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	32
24. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	33
25. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	33
26. Zapasy	33
27. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	34
28. Pożyczki udzielone	36
29. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	37
30. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	37
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37
32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	38
33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39
34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	39
34.1. Kapitał podstawowy	39
34.2. Wartość nominalna akcji	39
34.3. Prawa akcjonariuszy	40
34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	40
34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	40
34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	41
35. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	42
36. Koszty w układzie rodzajowym	44
37. Zobowiązania i należności warunkowe	44
37.1. Sprawy sądowe	44

37.2. Rozliczenia podatkowe	44
37.3. Zobowiązania inwestycyjne	45
37.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	45
38. Informacje o podmiotach powiązanych.....	45
38.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	47
38.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona.....	48
38.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	48
38.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu	48
38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	48
38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	49
38.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej	49
38.8. Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych	49
39. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	49
40. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	49
41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	51
42. 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	51
43. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia	52
44. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	53
45. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	53
46. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).....	53

I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	61 239 679,33	15 046 985,45
Przychody netto ze sprzedaży produktów	61 239 679,33	14 576 309,35
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	470 676,10
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	52 112 933,08	14 649 210,83
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	52 112 933,08	14 169 732,83
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	479 478,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	9 126 746,25	397 774,62
Koszty sprzedaży	634 195,96	620 161,78
Koszty ogólnego zarządu	5 504 329,95	6 227 125,24
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	2 988 220,34	-6 449 512,40
Pozostałe przychody operacyjne	248 841,65	205 047,85
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	245 888,63	205 047,85
Pozostałe koszty operacyjne	637 023,00	3 347 459,52
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 270,11	10 633,66
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 400 000,00
Inne koszty operacyjne	551 752,89	1 936 825,86
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	2 600 038,99	-9 591 924,07
Przychody finansowe	270 352,39	599 241,79
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	130 553,57	599 241,79
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	139 798,82	0,00
Koszty finansowe	756 204,73	1 708 135,04
Odsetki	428 821,60	663 008,10
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	327 383,13	1 045 126,94
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	2 114 186,65	-10 700 817,32
Zysk/ (strata) brutto	2 114 186,65	-10 700 817,32
Podatek dochodowy	-67 130,00	1 031 256,00
Zysk/ (strata) netto	2 181 316,65	-11 732 073,32
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	2 181 316,65	-11 732 073,32
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy	2 181 316,65	-11 732 073,32

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
Zysk (strata) netto za okres	2 181 316,65	-11 732 073,32
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
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	-13 387,46	-72 268,62
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	2 167 929,19	-11 804 341,94
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	2 167 929,19	-11 804 341,94
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	2 167 929,19	-11 804 341,94

III. Skonsolidowany bilans

Na dzień 30 czerwca 2018 roku

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe	65 865 219,32	66 830 053,73	93 889 190,24
Rzeczowe aktywa trwałe	1 795 953,60	2 082 123,10	1 150 020,38
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,00	0,00	31 528 262,49
Wartości niematerialne	8 889,93	15 620,88	11 749,95
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	1 518 014,65	3 951 522,93	7 323 795,51
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	1 670 924,40	366 872,08	535 130,17
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 946 798,00	9 489 276,00	2 415 593,00
Aktywa obrotowe	436 054 606,53	396 642 965,89	311 878 686,92
Zapasy	348 380 523,72	317 213 204,65	263 909 287,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49 644 658,30	57 379 190,52	19 035 738,75
Rozliczenia międzyokresowe	429 068,43	1 597 892,04	781 596,69
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	18 757 518,25	18 851 902,24	12 796 591,60
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	691 867,56	231 225,41	123 798,63
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 150 970,27	1 369 551,03	15 231 674,22
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	501 919 825,85	463 473 019,62	405 767 877,16

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	221 808 025,94	230 506 812,07	207 871 975,81
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	113 722 997,65	80 992 552,78	80 992 552,78
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	-81 793 900,90	-49 027 235,03	-49 027 235,03
Wynik okresu bieżącego	2 181 316,65	10 827 779,00	-11 732 073,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-13 387,46	2 715,32	-72 268,62
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	221 808 025,94	230 506 812,07	207 871 975,81
Zobowiązania długoterminowe	163 825 064,06	153 679 189,74	134 898 248,58
Oprocentowane kredyty i pożyczki	66 389 297,45	76 953 278,84	65 515 835,61
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 955 486,55	64 947 688,37	64 985 642,68
Pozostałe zobowiązania	4 351 472,06	3 979 853,53	1 438 440,29
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 128 808,00	7 798 369,00	2 958 330,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	116 286 735,85	79 287 017,81	62 997 652,77
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	29 772 194,02	43 364 815,07	17 479 497,26
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	86 514 541,83	35 922 202,74	45 518 155,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53 469 332,94	22 126 838,17	24 493 409,84
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	11 087 608,20	957 770,00	941 570,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	19 657 843,46	10 973 795,96	18 233 401,90
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	34 735,00	96 839,00	3 098,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 589 918,33	1 089 114,57	1 183 022,86
Rezerwy	675 103,90	677 845,04	663 652,91
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	280 111 799,91	232 966 207,55	197 895 901,35
SUMA PASYWÓW	501 919 825,85	463 473 019,62	405 767 877,16

IV. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	2 181 316,65	-11 732 073,32
Podatek dochodowy, w tym:	-67 130,00	1 031 256,00
Podatek dochodowy bieżący	59 953,00	47 182,00
Podatek dochodowy odroczony	-127 083,00	984 074,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 114 186,65	-10 700 817,32
Korekty:	-10 408 159,13	-16 564 661,06
Amortyzacja	257 261,99	123 310,15
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-31 391,11	110 106,35
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	131 086,00	118 830,09
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	85 270,11	742 940,24
Aktualizacja wartości aktywów	-823 725,53	1 424 655,28
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	7 731 579,20	16 043 408,75
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14 171 279,42	1 725 580,41
Zmiana stanu rezerw	327 697,86	346 463,91
Zmiana stanu zapasów	-32 258 647,11	-30 465 746,71
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	35 136,05	-1 282 702,12
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	94 383,99	-7 610 213,77
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-128 090,00	-44 498,00
Inne korekty	0,00	2 203 204,36
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-8 293 972,48	-27 265 478,38
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	1 087 166,64	6 043 853,75
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	1 036 924,64	5 318 265,08
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	50 242,00	725 588,67
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-3 051 800,00	-9 525 041,68
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-744 031,73
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	-2 797 118,17
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-3 051 800,00	-5 983 891,78
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 964 633,36	-3 481 187,93

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	66 129 289,42	82 557 306,02
Wpływy z emisji akcji, wydania udziałów	0,00	980,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	36 078 589,42	27 556 326,02
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	30 050 700,00	55 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-39 089 264,34	-40 686 180,61
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-33 115 810,84	-18 288 092,38
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-5 678 827,16	-3 887 938,70
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-18 430 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-294 626,34	-80 149,53
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 040 025,08	41 871 125,41
Przepływy pieniężne razem	16 781 419,24	11 124 459,10
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 781 419,24	11 124 459,10
Środki pieniężne na początek okresu	1 369 551,03	4 107 215,12
Środki pieniężne na koniec okresu	18 150 970,27	15 231 674,22

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	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	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	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	0,00	2 181 316,65	0,00	2 181 316,65	0,00	2 181 316,65
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16 102,78	-16 102,78	0,00	-16 102,78
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-36 018 139,38	-13 387,46	232 672 025,94	0,00	232 672 025,94
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	32 730 444,87	0,00	0,00	-43 594 444,87	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2018 roku	9 700 000,00	0,00	113 722 997,65	0,00	178 011 000,00	-79 612 584,25	-13 387,46	221 808 025,94	0,00	221 808 025,94

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	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	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	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	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	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	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	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	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	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	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	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	0,00
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	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	0,00	-11 732 073,32	0,00	-11 732 073,32	0,00	-11 732 073,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-249 501,04	-249 501,04	0,00	-249 501,04
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	1 831 787,33	-72 268,62	225 278 815,92	0,00	225 278 815,92
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	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	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 30 czerwca 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-60 759 308,35	-72 268,62	207 871 975,81	0,00	207 871 975,81

VI. Zasady (Polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2017 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) oraz nieruchomości komercyjnych a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

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

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

i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
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
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna

Głównym przedmiotem działalności podmiotów jest:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana.

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku

W I półroczu 2018 roku nie nastąpiła żadna zmiana w składzie i 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 dnia 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 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład **Rady Nadzorczej**

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

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 24 sierpnia 2018 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących

umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

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

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

5.2. Niepewność szacunków

W okresie 6 miesięcy 2018 roku zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku, oprócz sposobu ujęcia przychodów, nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 czerwca 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 nocy 19 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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. Od 1 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, tj. do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

6. Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

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

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią. W poprzednich okresach sprawozdawczych Grupa prezentowała rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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.

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Od 1 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, tj. do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

Dodatkowo, począwszy od 1 stycznia 2018 roku Grupa zmienia sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny.

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

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

MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia 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 na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów.

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku nie dokonano korekty błędów.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

Emisje obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku:

- 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.
- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150 507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

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

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

- W dniu 11 stycznia 2018 roku i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkownika wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej na terenie wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Grabiszyn. Wydanie Nieruchomości już nastąpiło. Cena nabycia nieruchomości wynosi 30.750.000 zł 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. Do dnia publikacji niniejszego raportu cała wartość sprzedaży została uregulowana.

W dniu 06 marca 2018 roku spółka i2 Development S.A. sprzedała powyższą nieruchomość do spółki celowej i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k., która będzie realizować przedsięwzięcie deweloperskie.

Na nieruchomości planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalno-usługowych zawierających łącznie około 400 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. W I kwartale 2018 roku rozpoczęto sprzedaż i realizację projektu.

- W dniu 15 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, w odległości 2,5 km od Rynku, obręb Grabiszyn. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 6.900.000,00 zł netto, do której doliczona zostanie równowartość kwoty pozostałej do zapłaty przez sprzedającego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. kwota 682.014,75 zł). Ponadto postanowiono, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową, po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz po rozwiązaniu przez niego wszystkich umów najmu, nie później jednak niż do dnia 30 października 2019 roku.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to IV kw. 2019 r.

- W dniu 16 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 12.700.000,00 zł netto, umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 15 sierpnia 2019 roku, m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową oraz po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipotek przymusowych z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 220 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to III kwartał 2019 roku.

- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. zawarła umowę Kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej.
- W dniu 25 czerwca 2018 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 73/10, o powierzchni 0,0093 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Stawowej 21. Cena nabycia Nieruchomości wyniosła 2.048.460,00 zł i została w pełni zapłacona.

Nieruchomość graniczy z działkami położonymi we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego stanowiącymi własność Spółki celowej należącej do grupy i2 Development S.A. Nabycie Nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.

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

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

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

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

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

W związku z tym, iż w ofercie sprzedaży Grupy Kapitałowej i2 Development dominują projekty „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.

14. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

14.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych 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 półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 6 miesięcy zakończony dniem 30 czerwca lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

14.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

14.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30.06.2018 roku, 31.12.2017 roku, 30.06.2017 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 01.01.2018- 30.06.2018, 01.01.2017 – 31.12.2017, 01.01.2017- 30.06.2017.

15. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 30.06.2018 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	52 407 565,09	8 238 608,78	593 505,46	61 239 679,33
Przychody ze sprzedaży produktów	52 407 565,09	8 238 608,78	593 505,46	61 239 679,33
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	43 378 305,48	8 241 492,44	493 135,16	52 112 933,08
Koszt sprzedanych produktów	43 378 305,48	8 241 492,44	493 135,16	52 112 933,08
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 029 259,61	-2 883,66	100 370,30	9 126 746,25
Koszty sprzedaży	634 195,96	0,00	0,00	634 195,96
Koszty ogólnego zarządu	4 288 229,33	1 216 100,62	0,00	5 504 329,95
Pozostałe przychody operacyjne	76 381,39	151 453,29	21 006,97	248 841,65
Pozostałe koszty operacyjne	152 056,72	34 375,44	450 590,84	637 023,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 031 158,99	-1 101 906,43	-329 213,57	2 600 038,99
Przychody finansowe	759,00	0,00	269 593,39	270 352,39
Koszty finansowe	0,00	17 672,98	738 531,75	756 204,73
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 031 917,99	-1 119 579,41	-798 151,93	2 114 186,65
Podatek dochodowy	107 317,00	-197 675,00	23 228,00	-67 130,00
Zysk (strata) netto z działalności	3 924 600,99	-921 904,41	-821 379,93	2 181 316,65

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017- 30.06.2017 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	4 190 233,48	9 586 547,69	1 270 204,28	15 046 985,45
Przychody ze sprzedaży produktów	3 719 557,38	9 586 547,69	1 270 204,28	14 576 309,35
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	470 676,10	0,00	0,00	470 676,10
Koszt własny sprzedaży	3 654 227,00	10 994 983,83	0,00	14 649 210,83
Koszt sprzedanych produktów	3 174 749,00	10 994 983,83	0,00	14 169 732,83
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	479 478,00	0,00	0,00	479 478,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	536 006,48	-1 408 436,14	1 270 204,28	397 774,62
Koszty sprzedaży	620 161,78	0,00	0,00	620 161,78
Koszty ogólnego zarządu	3 429 871,62	1 019 414,30	1 777 839,32	6 227 125,24
Pozostałe przychody operacyjne	72 633,79	131 888,74	525,32	205 047,85
Pozostałe koszty operacyjne	2 062 812,86	10 916,11	1 273 730,55	3 347 459,52
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 504 205,99	-2 306 877,81	-1 780 840,27	-9 591 924,07
Przychody finansowe	0,00	0,00	599 284,89	599 284,89
Koszty finansowe	0,00	10 309,05	1 697 869,09	1 708 178,14
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-5 504 205,99	-2 317 186,86	-2 879 424,47	-10 700 817,32
Podatek dochodowy	0,00	596 235,00	435 021,00	1 031 256,00
Zysk (strata) netto z działalności	-5 504 205,99	-2 913 421,86	-3 314 445,47	-11 732 073,32

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło ustalić dzień, według którego ustalona zostanie lista Akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2017 (dzień dywidendy) na dzień 10 września 2018 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 20 września 2018 roku.

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

17. 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.

18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Na dzień 30 czerwca 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 planuje sprzedaż nieruchomości w najbliższych okresach.

19. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 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.

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych

w segmencie premium,

- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021-2022. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2018 – 2022. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2018 - 2022 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 8,1%.

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

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

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

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

Wartość firmy

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:			
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05

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

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

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

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

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

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

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiło zbycie udziałów w spółkach.

21. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

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

22. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej środka transportu oraz cesji umowy zawartej w roku 2017 dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

26. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	332 058 849,57	311 436 650,49	256 909 196,55
Produkty gotowe:	11 567 057,18	3 113 038,19	1 686 139,70
Towary	4 754 616,97	2 663 515,97	5 313 950,78
Zapasy ogółem	348 380 523,72	317 213 204,65	263 909 287,03

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

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

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

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

- W dniu 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.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, kredyt został w całości spłacony.

- 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 równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku.

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

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

1. ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości;
2. oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł.

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

27. 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.

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	1 467 800,40	117 382,95	117 382,95
Zwiększenie	0,00	1 551 200,00	1 400 000,00
Wykorzystanie	820 772,51	200 782,55	0,00
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 czerwca 31 grudnia	647 027,89	1 467 800,40	1 517 382,95

28. Pożyczki udzielone

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym Bilansie Grupy wynosi: 2.209.882,21 zł i składa się z następujących pozycji:

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 30 czerwca 2018 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 grudnia 2017 [w złotych]			Saldo pożyczki na 30 czerwca 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	0,00	0,00	2 907 257,53	2 907 257,53	0,00	4 158 356,16	4 158 356,16
i2 Finanse sp. z o.o.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 577 424,35	2 577 424,35
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	131 798,63	213 357,49	345 156,12	231 225,41	356 012,35	587 237,76	123 798,63	588 015,00	711 813,63
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Misztal Marcin	0,00	0,00	0,00	0,00	74 659,40	74 659,40	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	560 068,93	0,00	560 068,93	0,00	538 934,25	538 934,25	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	0,00	442 871,34	442 871,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kpb. sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	0,00	773 928,09	773 928,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	87 857,73	87 857,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		691 867,56	1 518 014,65	2 209 882,21	231 225,41	3 951 522,93	4 182 748,34	123 798,63	7 323 795,51	7 447 594,14

29. 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.

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

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	44 760 944,07	52 476 670,81	3 238 542,32
w tym należności od jednostek powiązanych	42 373 798,80	50 087 908,32	250 027,16
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	2 960 761,96	3 448 660,34	3 601 440,59
Pozostałe należności od osób trzecich	835 650,69	557 735,56	236 754,36
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 087 301,58	896 123,81	11 959 001,48
Należności ogółem (netto)	49 644 658,30	57 379 190,52	19 035 738,75
Opis aktualizujący należności	382 834,97	389 725,04	24 655,28
Należności brutto	50 027 493,27	57 768 915,56	19 060 394,03

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 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	2 974,27
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 czerwca /31 grudnia	382 834,97	389 725,04	24 655,28

31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	18 150 970,27	1 369 551,03	15 231 674,22
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	18 150 970,27	1 369 551,03	15 231 674,22
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 140 610,17	519 251,66	1 976 623,69

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

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

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

Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	2 741,14	2 741,14
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2018 roku	0,00	675 103,90	675 103,90
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2018 roku	0,00	675 103,90	675 103,90
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2018 roku	0,00	0,00	0,00

Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	61 497,95	61 497,95
Wykorzystanie	0,00	1 023 652,91	1 023 652,91
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2017 roku	0,00	0,00	0,00

Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku [w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	23 652,91	23 652,91
Wykorzystanie	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2017 roku	0,00	663 652,91	663 652,91
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2017 roku	0,00	663 652,91	663 652,91
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2017 roku	0,00	0,00	0,00

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 946 798,00	9 489 276,00	2 415 593,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	5 592 338,00	4 972 551,00	1 903 037,00
straty podatkowe	4 347 471,00	4 505 790,00	222 245,00
niezapłacone faktury	0,00	4 847,00	209,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	5 753,00	6 088,00	29 248,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	1 236,00	0,00	260 854,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 128 808,00	7 798 369,00	2 958 330,00
odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	5 375 404,00	4 698 961,00	2 874 498,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	43 488,00	39 593,00	25 458,00
wycena projektów deweloperskich	2 709 916,00	2 709 916,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	349 899,00	0,00
inne	0,00	0,00	58 374,00

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 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 zł każda.

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

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Liczba 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.	42,62%	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	42,18%	41,43%	41,24%
pozostali akcjonariusze	15,20%	17,33%	17,52%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	1,00

34.2. Wartość nominalna akcji

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

34.3. Prawa akcjonariuszy

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

34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30.06.2018 roku

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 133 904,00	4 133 904,00	1,0	42,62%	42,62%
Acico Investments Ltd.(bezpośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 474 522,00	1 474 522,00	1,0	15,20%	15,20%
RAZEM	9.700.000	9.700.000		100,0%	100,0%

Stan na dzień 31.12.2017 roku

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.(bezpośrednio)	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%
RAZEM	9.700.000	9.700.000		100,0%	100,0%

Stan na dzień 30.06.2017 roku

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4.000.000,00	4.000.000,00	1,0	41,2%	41,2%
Acico Investments Ltd.	4.000.000,00	4.000.000,00	1,0	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1.700.000,00	1.700.000,00	1,0	17,6%	17,6%
RAZEM	9.700.000,00	9.700.000,00		100,0%	100,0%

34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

35. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Kredyty bankowe i pożyczki

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca /Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30.06.2018 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2017 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 30.06.2017 (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	7 835 290,74	7 835 290,74	0,00	4 268 726,54	4 268 726,54	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	9 975 006,76	0,00	9 975 006,76	0,00	6 811 404,15	6 811 404,15
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	18 517 233,29	0,00	18 517 233,29	479 537,54	14 751 511,19	15 231 048,73	0,00	6 914 488,96	6 914 488,96
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 474 423,26	0,00	10 474 423,26
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 782 354,95	0,00	5 782 354,95
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 140 610,17	0,00	1 140 610,17	519 251,66	0,00	519 251,66	1 976 623,69	0,00	1 976 623,69
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	27 937 856,60	27 937 856,60	0,00	18 328 229,38	18 328 229,38	0,00	16 960 167,06	16 960 167,06
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	2 346 329,82	2 346 329,82	0,00	2 423 482,36	2 423 482,36	0,00	2 375 186,35	2 375 186,35
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	6 724 310,81	6 724 310,81	0,00	7 476 210,95	7 476 210,95	0,00	7 259 889,69	7 259 889,69
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	520 176,93	520 176,93	0,00	1 076 784,10	1 076 784,10	0,00	1 046 686,00	1 046 686,00
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 419 063,03	2 419 063,03
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	8 151 685,51	8 151 685,51	0,00	8 136 336,52	8 136 336,52	0,00	6 271 025,61	6 271 025,61
i2 Finanse sp. z o.o.	M.A. Fundusze sp. z o.o.	0,00	12 873 647,04	12 873 647,04	0,00	16 049 609,34	16 049 609,34	0,00	15 457 924,76	15 457 924,76
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	53 791,78	53 791,78	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	4 173 642,49	4 173 642,49	0,00	0,00	0,00

i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	214 954,19	214 954,19	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	10 074 350,09	0,00	10 074 350,09	77 070,00	9 995 281,98	10 072 351,98	76 970,00	9 993 851,94	10 070 821,94
i2 Development S.A.	obligacje seria B	579 300,00	14 987 959,65	15 567 259,65	156 300,00	14 998 941,46	15 155 241,46	153 600,00	15 000 501,73	15 154 101,73
i2 Development S.A.	obligacje seria C	154 500,00	29 995 790,08	30 150 290,08	579 300,00	29 999 921,67	30 579 221,67	572 700,00	30 004 028,40	30 576 728,40
i2 Development S.A.	obligacje seria D	142 200,00	9 922 414,82	10 064 614,82	145 100,00	9 953 543,26	10 098 643,26	138 300,00	9 987 260,61	10 125 560,61
i2 Development S.A.	obligacje seria E	134 850,00	14 998 578,22	15 133 428,22	-	-	-	-	-	-
i2 Development S.A.	obligacje seria F	2 408,11	15 050 743,78	15 053 151,89	-	-	-	-	-	-
Razem		30 745 451,66	151 344 784,00	182 090 235,66	11 931 565,96	141 900 967,21	153 832 533,17	19 174 971,90	130 501 478,29	149 676 450,19

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

36. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
Amortyzacja	227 261,99	123 310,15
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	14 677 777,69	13 667 233,27
Usługi obce	37 456 659,03	27 974 935,19
Podatki i opłaty	632 713,95	487 118,19
Koszty świadczeń pracowniczych	2 131 717,10	2 671 366,22
Pozostałe koszty rodzajowe	387 888,99	399 126,85
Koszty według rodzajów ogółem	55 514 018,75	45 323 089,87

37. Zobowiązania i należności warunkowe

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

37.1. Sprawy sądowe

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

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

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

37.2. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2018 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

37.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.

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

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

38. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 czerwca 2018 roku, na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 30 czerwca 2017 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	4 300,00	66 832,08	21 189,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	271 705,00	1 040 082,00	875 150,00
Concept Sp. z o.o.	10 800,00	0,00	3 600,00
i2 Development Sp. z o.o.	1 424 636,69	401 643,48	276 170,66
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.	80 880,00	124 684,71	52 800,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	8 941 248,75	22 289 856,51	10 561 344,19
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	10 733 570,44	63 195 098,78	11 790 253,85

Należności od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	5 289,00	5 719,50
Chamielec Architekci Sp. z o.o	307 912,05	36 955,35	13 948,20
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	58 930,23	34 314,12	100 877,80
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.	19 824 512,50	24 152 900,00	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. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	19 824 512,50	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.	4 677,91	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.	15 670,20	12 890,40	9 102,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
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.	2 341 818,52	1 693 279,45	2 460 379,66
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
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	42 378 033,91	54 261 550,81	2 590 027,16

Zakupy wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	297 624,69	1 129 928,23	834 147,11
Chamielec Architekci Sp. z o.o	65 487,40	189 745,58	138 827,05
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	183 450,00	190 648,50	12 925,20
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	4 960,08	1 800,00	900,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	1 080,00	4 368,78	3 468,70
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	1 080,00	394 520,00	900,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	10 831,38	68 972,31	24 277,79
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	1 080,00	1 062 661,53	1 088 531,87
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	181 080,00	1 377 661,49	1 253 531,83
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	1 080,00	8 366,80	900,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	1 080,00	394 520,00	900,00

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	1 080,00	1 800,00	900,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	326 103,52	1 012 013,12	631 003,04
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	1 080,00	8 332,41	900,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	4 014,00	4 821,90	2 001,90
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	1 080,00	1 800,00	900,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	1 080,00	1 800,00	900,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	16 802,45	76 761,21	1 151 896,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	1 080,00	1 153 443,00	59 168,97
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	398 168,52	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	1 499 322,04	7 083 964,86	5 206 979,46

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00	707,35
Chamielec Architektki Sp. z o.o	89 264,83	15 952,55	167 566,27
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	922,50	0,00	0,00
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	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	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	664,20	17 217,10
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	0,00	37 564,20	17 217,10
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	647 484,66	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.	0,00	259 993,65	285 063,52
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	8 699,06	442,80
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	2 460,00	0,00
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	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.	3 086,44	2 181,24	58 310,01
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	664,20	0,00
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	422 871,34	149 318,80	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	1 163 629,77	1 455 208,66	546 524,15

38.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

38.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

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

38.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

38.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu

W okresie sprawozdawczym Grupa udzieliła pożyczki 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 dniu 21 czerwca 2018 roku nastąpiła częściowa spłata tej pożyczki w wysokości 177.838,10 złotych.

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

W okresie 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku Grupa nie udzieliła innych pożyczek członkom zarządu poza wskazanymi powyżej.

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

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

38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym śródrocznym 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.

38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
Zarząd jednostki dominującej	118 578,32	720 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	449 598,41	429 654,70
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	568 176,73	1 149 654,70

*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.

38.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	244 564,19	147 914,77
Razem	244 564,19	147 914,77

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

39. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2018 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

40. 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 na okaziciela seria A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

- W dniu 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 dzień 05 stycznia 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 31 lipca 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.
- 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 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 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.
- 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.
- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150 507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 czerwca 2018 roku

Seria	Data emisji	Kwota (w złotych)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10 000 000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15 000 000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30 000 000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10 000 000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15 000 000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15 050 700,00	PLN	2020-12-29
RAZEM		95 050 700,00	PLN	

41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 2.08.2018 r. spółka i2 igielna sp. z o.o. otrzymała decyzję Wojewody Dolnośląskiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego we Wrocławiu przy ul. Igielnej (Stare Miasto). Przedmiotowa decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Projekt zakłada realizację 3-kondygnacyjnego budynku, w którym znajdować się będzie 10 lokali (8 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe) o metrażu od 22 m² do 33 m².

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które powinny być, a nie zostały ujęte w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

42. 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 lub pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których wartość stanowiłaby łącznie 10 % kapitałów własnych i2 Development S.A.

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2017 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.

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

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

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 31 stycznia 2022 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
- podporządkowanie pożyczek.
 - W dniu 29 lutego 2016 roku zostały wyemitowane obligacje serii A na kwotę 10.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 28 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

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

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W I półroczu 2018 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

45. 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 I półroczu 2018 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

46. 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.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes
Zarządu

Wrocław, 24 sierpnia 2018 roku