

# **i2** DEVELOPMENT

**i2 Development Spółka Akcyjna**



## **SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

**za I kwartał 2017 roku**

**Wrocław, 15 maja 2017 roku**

## Spis treści

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Skrócony skonsolidowany bilans .....	8
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych .....	12
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	15
1. Informacje ogólne .....	15
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	15
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej .....	17
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	18
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	18
5.1. Profesjonalny osąd .....	18
5.2. Niepewność szacunków .....	19
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	21
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	21
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych .....	22
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości .....	22
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	22
9. Korekty błędów poprzednich okresów .....	24
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie .....	24
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	24
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości .....	24
12.1. Zasady konsolidacji .....	24
12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych) .....	25
12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	26
13. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	26
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	31
15. Nieruchomości inwestycyjne .....	31
16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	31
17. Wartości niematerialne .....	31
18. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości .....	32
19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych .....	32
20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży .....	32

21.	Świadczenia pracownicze .....	33
21.1.	Programy akcji pracowniczych .....	33
21.2.	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	33
21.3.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy .....	33
22.	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych .....	33
23.	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych .....	33
24.	Zapasy.....	33
25.	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	35
26.	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów .....	35
27.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie .....	35
28.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	36
29.	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .....	36
30.	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	37
31.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe .....	38
31.1.	Kapitał podstawowy.....	38
31.2.	Wartość nominalna akcji .....	38
31.3.	Prawa akcjonariuszy .....	38
31.4.	Akcjonariusze o znaczącym udziale .....	38
31.5.	Pozostałe kapitały (zapasowe, rezerwowe).....	39
31.6.	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	39
32.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne .....	40
33.	Zobowiązania i należności warunkowe .....	42
33.1.	Sprawy sądowe .....	42
33.2.	Rozliczenia podatkowe.....	42
33.3.	Zobowiązania inwestycyjne .....	42
33.4.	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	42
34.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	43
34.1.	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych .....	43
34.2.	Należności od podmiotów powiązanych .....	44
34.3.	Zakupy od podmiotów powiązanych .....	45
34.4.	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych .....	46
34.5.	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę .....	46
34.6.	Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona .....	46

34.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi .....	47
34.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu .....	47
34.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	47
34.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	47
35. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A. ....	48
36. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych .....	48
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	49
38. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej .....	49
39. Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej .....	50
40. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów .....	50
41. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego .....	50
42. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym) .....	50
II. Pozostałe informacje dodatkowe .....	51
1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. ....	51
2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development .....	52
3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development .....	52
4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta .....	52
5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A. ....	53
5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2017 roku .....	54
5.2. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	58
6. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development .....	59
7. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczek oraz udzielonych gwarancjach .....	59
8. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .....	59
9. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	60
10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartale 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres .....	60

11.	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań – w odniesieniu do grupy kapitałowej emitenta .....	60
12.	Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	60
III.	Jednostkowa informacja finansowa .....	62
	Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat spółki i2 Development S.A. ....	62
	Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A. ....	64
	Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A. ....	69
	Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.	71
	Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A. .	73

# I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2017 roku

(w złotych)	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2017 roku	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2016 roku
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>17 129 273,20</b>	<b>10 691 882,48</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 881 823,82	24 623 305,85
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	6 786 529,38	-13 931 423,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	460 920,00	0,00
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>20 968 872,76</b>	<b>10 293 924,83</b>
Amortyzacja	52 872,41	82 660,63
Zużycie materiałów i energii	5 635 541,39	2 411 825,54
Usługi obce	13 181 028,56	6 450 948,51
Podatki i opłaty	272 407,40	170 579,93
Wynagrodzenia	1 075 606,64	1 030 546,76
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	128 482,93	91 680,87
Pozostałe koszty rodzajowe	161 905,43	55 682,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	461 028,00	0,00
<b>Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-3 839 599,56</b>	<b>397 957,65</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>133 665,88</b>	<b>135 173,44</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	133 665,88	135 173,44
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>364 674,41</b>	<b>453 059,83</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	333 370,93
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	364 674,41	119 688,90
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-4 070 608,09</b>	<b>80 071,26</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>243 270,96</b>	<b>14 014,78</b>
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	243 270,96	14 014,78
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>157 583,31</b>	<b>160 863,48</b>
Odsetki, w tym:	62 965,11	128 712,34
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	94 618,20	32 151,14
<b>Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-3 984 920,44</b>	<b>-66 777,44</b>
<b>Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>-3 984 920,44</b>	<b>-66 777,44</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>94 266,00</b>	<b>76 513,00</b>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>-4 079 186,44</b>	<b>-143 290,44</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>		
akcjonariuszy jednostki dominującej	-4 078 799,32	-143 290,44
udziały niekontrolujące	-387,12	0,00
<b>zysk netto za okres sprawozdawczy</b>	<b>-4 079 186,44</b>	<b>-143 290,44</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>-4 079 186,44</b>	<b>-143 290,44</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-37 201,34	294 577,30
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-37 201,34</b>	<b>294 577,30</b>
<b>Całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy</b>	<b>-4 116 387,78</b>	<b>151 286,86</b>
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	-4 116 000,66	151 286,86
udziały niekontrolujące	-387,12	0,00
<b>całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy</b>	<b>-4 116 387,78</b>	<b>151 286,86</b>

## Skrócony skonsolidowany bilans

na dzień 31 marca 2017 roku

(w złotych)	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>97 588 162,98</b>	<b>89 140 002,22</b>	<b>111 630 604,87</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 187 384,99	443 283,36	483 118,73
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69	24 704 245,91
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	29 542 612,40	28 721 684,18	33 404 171,25
Wartości niematerialne	20 164,99	30 195,81	87 738,95
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	12 568 422,98	6 943 344,13	261 902,98
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	476 359,88	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 868 579,00	2 076 856,00	2 131 315,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>309 743 187,64</b>	<b>279 475 726,32</b>	<b>214 043 983,43</b>
Zapasy	248 434 323,49	234 125 605,64	195 607 578,74
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 511 819,86	35 103 802,78	8 383 613,14
Rozliczenia międzyokresowe	2 695 376,53	832 893,44	1 197 838,43
Aktywa finansowe – pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	8 553 623,35	5 186 377,83	5 367 902,67
Pozostałe aktywa finansowe	121 804,11	119 831,51	121 869,86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 426 240,30	4 107 215,12	3 365 180,59
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>407 331 350,62</b>	<b>368 615 728,54</b>	<b>325 674 588,30</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>235 059 928,71</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>201 643 838,24</b>
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00
Kapitał zapasowy	35 808 297,21	35 808 297,21	422,58
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	15 656 632,16	7 535 741,15	15 481 128,80
Wynik okresu bieżącego	-4 078 799,32	6 028 119,50	-143 290,44
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-37 201,34	177 232,42	294 577,30



<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>592,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>235 060 521,59</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>201 643 838,24</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>119 505 234,36</b>	<b>81 273 489,54</b>	<b>77 495 457,12</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	60 658 405,80	67 276 938,12	65 681 474,24
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Pozostałe zobowiązania	1 342 298,56	2 361 032,42	85 751,88
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 504 530,00	1 635 519,00	1 728 231,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>52 765 594,67</b>	<b>50 081 848,72</b>	<b>46 535 292,94</b>
<b>Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek</b>	<b>13 102 327,02</b>	<b>10 323 560,26</b>	<b>14 155 494,11</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:</b>	<b>39 663 267,65</b>	<b>39 758 288,46</b>	<b>32 379 798,83</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 399 655,05	29 079 947,83	14 349 369,83
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	760 270,00	75 675,38	10 182 191,78
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	7 203 844,70	7 315 036,69	5 277 299,21
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14 975,00	4 474,00	14 215,00
Rozliczenia międzyokresowe	4 631 782,80	1 643 154,56	659 723,01
Rezerwy	652 740,10	1 640 000,00	1 897 000,00
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>172 270 829,03</b>	<b>131 355 338,26</b>	<b>124 030 750,06</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>407 331 350,62</b>	<b>368 615 728,54</b>	<b>325 674 588,30</b>

## Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 079 186,44</b>	<b>-143 290,44</b>
Podatek dochodowy, w tym:	94 266,00	76 513,00
Podatek dochodowy bieżący	16 978,00	17 148,00
Podatek dochodowy odroczone	77 288,00	59 365,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-3 984 920,44</b>	<b>-66 777,44</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-15 004 058,74</b>	<b>8 686 104,38</b>
Amortyzacja	52 872,41	82 660,63
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	16 103,59	294 577,30
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	183 150,65	1 536 283,53
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	333 370,93
Aktualizacja wartości aktywów	27 629,50	0,00
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	564 358,42	-3 612 577,41
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-274 394,52	-7 266 674,57
Zmiana stanu rezerw	-118 248,90	556 764,00
Zmiana stanu zapasów	-14 024 824,15	12 523 431,81
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-141 937,73	-2 496 875,87
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-3 367 245,52	6 015 664,03
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-14 294,00	-17 148,00
Inne korekty*	2 092 771,51	736 628,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-18 988 979,18</b>	<b>8 619 326,94</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>131 105,21</b>	<b>35 664,79</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	131 000,00	33 134,39
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	105,21	2 530,40
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-7 023 793,63</b>	<b>-2 846 352,25</b>
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-682 241,96	-15 296,54
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-816 516,39	-2 534 342,11
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-5 525 035,28	-296 713,60
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00

<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 892 688,42</b>	<b>-2 810 687,46</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>54 734 002,36</b>	<b>17 687 865,25</b>
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	9 734 002,36	7 687 865,25
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	45 000 000,00	10 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-17 533 309,48</b>	<b>-21 371 973,45</b>
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-16 849 467,85	-20 769 728,28
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-643 985,47	-530 856,71
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-39 856,16	-71 388,46
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>37 200 692,88</b>	<b>-3 684 108,20</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>11 319 025,28</b>	<b>2 124 531,28</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>11 319 025,28</b>	<b>2 124 531,28</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>4 107 215,12</b>	<b>1 240 649,31</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 426 240,40</b>	<b>3 365 180,59</b>

W pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału Grupy z roku 2016 i odpowiednio 2015.

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>13 563 860,65</b>	<b>177 232,42</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>0,00</b>	<b>237 260 390,28</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>13 563 860,65</b>	<b>177 232,42</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>0,00</b>	<b>237 260 390,28</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 078 799,32	0,00	-4 078 799,32	-387,12	-4 079 186,44
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-214 433,76	-214 433,76	0,00	-214 433,76
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>9 485 061,33</b>	<b>-37 201,34</b>	<b>232 967 157,20</b>	<b>-387,12</b>	<b>232 966 770,08</b>
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wdzielenie 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
Powstanie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
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	2 092 771,51	0,00	2 092 771,51	0,00	2 092 771,51
<b>Na dzień 31 marca 2017 roku</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>11 577 832,84</b>	<b>-37 201,34</b>	<b>235 059 928,71</b>	<b>592,88</b>	<b>235 060 521,59</b>

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178 593,04	178 593,04	0,00	178 593,04
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
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>22 269 055,09</b>	<b>177 232,42</b>	<b>208 457 710,09</b>	<b>0,00</b>	<b>208 457 710,09</b>
Emisja akcji	1 700 000,00	0,00	31 555 234,65	0,00	0,00	0,00	0,00	33 255 234,65	0,00	33 255 234,65
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	4 252 639,98	0,00	0,00	-4 252 639,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 808 297,21</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>13 563 860,65</b>	<b>177 232,42</b>	<b>237 260 390,28</b>	<b>0,00</b>	<b>237 260 390,28</b>

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowo z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał Własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 240 935,59</b>	<b>-1 360,62</b>	<b>202 250 997,55</b>	<b>0,00</b>	<b>202 250 997,55</b>
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-143 290,44	0,00	-143 290,44	0,00	-143 290,44
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295 937,92	295 937,92	0,00	295 937,92
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
<b>Całkowite dochody za okres ogółem</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>16 097 645,15</b>	<b>294 577,30</b>	<b>202 403 645,03</b>	<b>0,00</b>	<b>202 403 645,03</b>
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-759 806,79	0,00	-759 806,79	0,00	-759 806,79
<b>Na dzień 31 marca 2016 roku</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,58</b>	<b>0,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>15 337 838,36</b>	<b>294 577,30</b>	<b>201 643 838,24</b>	<b>0,00</b>	<b>201 643 838,24</b>

## Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 31 marca 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 marca 2017 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 Architektki 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 Finance Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
i2 Investments SCSp	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sarl	100%	100%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	100%	100%	Zależny	wyłączona z konsolidacji

W dniu 20 września 2016 roku Zarząd podjął uchwałę o rozpoczęciu likwidacji spółki i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. Rejestracja likwidacji w KRS nastąpiła w dniu 13 grudnia 2016 roku.

W związku z likwidacją Spółka i2 Development S.A. Grupa sp.k. w likwidacji nie została objęta konsolidacją na dzień 31 marca 2017 roku.

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

W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

#### Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

#### Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

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

#### Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2017 roku nie zaszły istotne zmiany dotyczące Grupy kapitałowej.

#### Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

- a) W dniu 02 lutego 2017 roku i2 Development S.A. została komandytariuszem spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. a komplementariuszem została spółka i2 Development Sp. z o.o. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %, a spółka i2 Development Sp. z o.o. posiada udział w zysku tej spółki w wysokości 0,01%.



- b) W dniu 31 marca 2017 roku na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków spółka i2 Development S.A. sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane 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,
- rozstrzygnięcia o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawarciu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,
- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,
- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład **Zarządu** na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

#### **4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 maja 2017 roku.

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

##### **5.1. Profesjonalny osąd**

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 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. zdyskontowaną);
- metodę kosztową, w ramach której jednostka określa wartość „odzwierciedlającą kwotę wymaganą obecnie do odtworzenia zdolności wytwórczych składnika aktywów”.

## **5.2. Niepewność szacunków**

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

#### Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 marca 2017 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

### Wartość firmy

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

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

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

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

### Nieruchomości inwestycyjne

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

### Wycena rezerw

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

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

### Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2016.

### Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie

dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

#### Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane dopiero w momencie podpisania aktów notarialnych sprzedaży mieszkań.

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

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

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

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

### **6.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę

zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

## **6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych**

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

## **7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku nie dokonano korekty błędu.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

## 12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

### 12.1. Zasady konsolidacji

#### Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 3 miesięcy zakończony dniem 31 marca 2017 roku lub 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

## **12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)**

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

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

### 12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 marca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych od 01 stycznia 2017 do 31 marca 2017 roku, od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, od 01 stycznia 2016 do 31 marca 2016 roku.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następujących jednostkach zagranicznych:

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

### 13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

okres zakończony 31 marca 2017 roku	[w złotych]		Działalność kontynuowana		Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	6 201 368,91	3 424 558,12	21 344,27	695 472,52	10 342 743,82	0,00	10 342 743,82
Sprzedaż między segmentami	14 424 248,63	0,00	39 024,86	1 530 447,62	15 993 721,11	15 993 721,11	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	59 913,47	62 181,02	0,00	24 331,39	146 425,88	12 760,00	133 665,88
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>20 685 531,01</b>	<b>3 486 739,14</b>	<b>60 369,13</b>	<b>2 250 251,53</b>	<b>26 482 890,81</b>	<b>16 006 481,11</b>	<b>10 476 409,70</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	17 238,00	388,50	0,00	35 245,91	52 872,41	0,00	52 872,41
Pozostałe koszty rodzajowe	20 223 146,60	12 715 485,79	6 676,28	3 249 855,67	36 195 164,34	15 279 163,99	20 916 000,35
Zmiana stanu produktów	0,00	8 134 726,31	0,00	0,00	8 134 726,31	1 348 196,93	6 786 529,38
Pozostałe koszty operacyjne	7 429,37	374 633,87	1,64	54 500,91	436 565,79	71 891,38	364 674,41
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>479 017,62</b>	<b>-3 387 116,80</b>	<b>-34 414,23</b>	<b>43 068 785,24</b>	<b>40 126 271,83</b>	<b>44 205 071,15</b>	<b>-4 078 799,32</b>
przychody z tytułu odsetek	4 712,33	68 888,23	25,06	8 557 856,19	8 631 481,81	8 388 210,85	243 270,96
koszty z tytułu odsetek	24 286,13	2 031 589,08	1 340,65	8 099 382,92	10 156 598,78	10 093 633,67	62 965,11
<b>Zobowiązania</b>							
Zobowiązania segmentu	20 756 320,51	173 795 380,36	69 922,88	442 068 257,62	636 689 881,37	464 419 052,34	172 270 829,03
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>11 903 660,80</b>	<b>15 472 470,17</b>	<b>615,00</b>	<b>2 099 232,89</b>	<b>29 475 978,86</b>	<b>6 451 584,15</b>	<b>23 024 394,71</b>
<b>Aktywa</b>							
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>20 852 151,92</b>	<b>260 934 970,47</b>	<b>2 666 175,96</b>	<b>1 208 379 115,72</b>	<b>1 492 832 414,07</b>	<b>1 085 500 676,33</b>	<b>407 331 737,74</b>

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

[w złotych]	Działalność kontynuowana				Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
okres zakończony 31 grudnia 2016	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Segment pozostałe				
<b>Przychody</b>								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	10 955 952,23	52 955 738,25	374 205,69	1 811 778,47	66 097 674,64	-5 630,08	66 103 304,72	
Sprzedaż między segmentami	48 840 146,97	84 020 000,00	18 143,01	7 074 315,05	139 952 605,03	139 952 605,03	0,00	
Pozostałe przychody operacyjne	236 805,77	10 020 764,85	135,18	77 664,75	10 335 370,55	1 312 747,58	9 022 622,97	
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>60 032 904,97</b>	<b>146 996 503,10</b>	<b>392 483,88</b>	<b>8 963 758,27</b>	<b>216 385 650,22</b>	<b>141 259 722,53</b>	<b>75 125 927,69</b>	
<b>Wyniki</b>								
Amortyzacja	61 358,67	1 554,00	0,00	189 873,18	252 785,85	0,00	252 785,85	
Pozostałe koszty rodzajowe	61 532 799,56	160 089 853,73	572 853,86	11 316 687,24	233 512 194,39	142 810 812,66	90 701 381,73	
Zmiana stanu produktów	0,00	90 170 354,66	0,00	0,00	90 170 354,66	62 788 882,45	27 381 472,21	
Pozostałe koszty operacyjne	23 438,92	868 855,79	16 358,59	624 839,78	1 533 493,08	135 110,47	1 398 382,61	
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-790 317,44</b>	<b>72 701 721,61</b>	<b>-221 361,50</b>	<b>115 864 000,19</b>	<b>187 554 042,86</b>	<b>181 525 923,36</b>	<b>6 028 119,50</b>	
przychody z tytułu odsetek	211 570,77	129 744,32	627,24	9 224 685,97	9 566 628,30	9 018 548,22	548 080,08	
koszty z tytułu odsetek	141 476,66	6 773 601,12	52 150,16	7 051 112,33	14 018 340,27	13 877 923,36	140 416,91	
<b>Zobowiązania</b>								
Zobowiązania segmentu	22 530 199,31	158 286 673,49	1 105 484,90	373 604 218,29	555 526 575,99	424 171 237,73	131 355 338,26	
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>12 279 032,95</b>	<b>19 442 409,37</b>	<b>74 269,19</b>	<b>1 874 865,19</b>	<b>33 670 576,70</b>	<b>11 083 970,43</b>	<b>22 586 606,27</b>	
<b>Aktywa</b>								
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>22 147 013,10</b>	<b>225 711 774,22</b>	<b>26 835 074,39</b>	<b>1 105 550 490,32</b>	<b>1 380 244 352,03</b>	<b>1 011 628 623,49</b>	<b>368 615 728,54</b>	

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku

[w złotych]							
okres zakończony 31 marca 2016 roku	Działalność kontynuowana			Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu				
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	3 870 144,05	20 182 598,60	155 348,38	415 217,82	24 623 308,85	0,00	24 623 308,85
Sprzedaż między segmentami	5 950 081,19	0,00	0,00	1 503 475,11	7 453 556,30	7 453 556,30	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	68 057,55	54 986,32	0,43	28 849,10	151 893,40	16 719,96	135 173,44
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>9 888 282,79</b>	<b>20 237 584,92</b>	<b>155 348,81</b>	<b>1 947 542,03</b>	<b>32 228 758,55</b>	<b>7 470 276,26</b>	<b>24 758 482,29</b>
<b>Wyniki</b>							
Amortyzacja	14 465,76	388,50	0,00	67 806,37	82 660,63	0,00	82 660,63
Pozostałe koszty rodzajowe	10 231 175,44	5 770 958,17	189 458,83	2 356 475,78	18 548 068,22	8 336 804,02	10 211 264,20
Zmiana stanu produktów	0,00	-11 505 922,44	0,00	0,00	-11 505 922,44	2 425 500,93	-13 931 423,37
Pozostałe koszty operacyjne	18 791,39	77 448,17	1,61	356 818,30	453 059,47	0,36	1 398 382,61
<b>Zysk/ (strata) segmentu</b>	<b>-643 809,71</b>	<b>1241 280,95</b>	<b>-30 815,34</b>	<b>-8 344 012,58</b>	<b>-7 777 356,68</b>	<b>-7 634 066,24</b>	<b>-143 290,44</b>
przychody z tytułu odsetek	134 554,75	24 250,08	353,80	1 875 965,03	2 035 123,66	2 021 108,88	14 014,78
koszty z tytułu odsetek	51 320,96	1 654 736,77	4 287,02	1 729 381,86	3 439 726,61	3 311 014,27	128 712,34
<b>Zobowiązania</b>							
Zobowiązania segmentu	17 049 113,82	120 119 030,05	723 190,42	99 873 337,65	237 764 671,94	113 733 921,88	124 030 750,06
<b>w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług</b>	<b>6 166 740,45</b>	<b>9 570 431,16</b>	<b>60 186,03</b>	<b>657 734,12</b>	<b>16 455 091,76</b>	<b>7 184 731,53</b>	<b>9 270 360,23</b>
<b>Aktywa</b>							
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>17 549 063,34</b>	<b>118 941 871,03</b>	<b>26 643 326,07</b>	<b>663 370 043,90</b>	<b>826 504 304,34</b>	<b>500 829 716,04</b>	<b>325 674 588,30</b>

#### 14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd Grupy zaproponował wypłatę dywidendy za rok 2016, do której podstawą jest jednostkowy wynik netto podmiotu dominującego w Grupie – Spółki i2 Development S.A.

Zysk netto Spółki i2 Development S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku wyniósł 37.005.779,41 złotych. Zarząd Spółki i2 Development S.A. zaproponował podział zysku w następujący sposób: na wypłatę dywidendy przeznaczyć kwotę 18.430.000,00 złotych zaś pozostałą część tj. kwotę 18.575.779,41 złotych na zwiększenie kapitału zapasowego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podejmie uchwałę dotyczącą podziału wyniku finansowego Spółki za 2016 rok.

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

#### 15. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

#### 16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.

W pozycji tej wykazano:

- a) budowę budynku biurowego przy ul. Powstańców Śląskich o wartości 25.651.537,28 złotych,
- b) modernizację budynku B13 przy ul. Jana Pawła II 9 (inwestycja Bulwar Staromiejski) o wartości 3.891.075,12 złotych.

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym pomiędzy mBankiem a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7.

Na dzień 31 marca 2017 roku kwota wykorzystania w/w kredytu wynosiła 1.897.386,74 złotych.

#### 17. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

#### Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skróconym kwartalnym skonsolidowanym bilansie na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

### Wartość firmy

Wartość powstała przy nabyciu akcji w:	31 marca 2017	31 grudnia 2016
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
<b>Razem wartość firmy</b>	<b>50 558 112,05</b>	<b>50 558 112,05</b>

### Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

### Zbycie udziałów w spółkach

W dniu 31 marca 2017 roku na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków spółka i2 Development S.A. sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizując zysk na tej transakcji w wysokości 120,19 złotych.

## 19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych

W dniu 02 lutego 2017 roku i2 Development S.A. została komandytariuszem spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. a komplementariuszem została spółka i2 Development Sp. z o.o.

Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %, a spółka i2 Development Sp. z o.o. posiada udział w zysku tej spółki w wysokości 0,01%. Łącznie Grupa posiada 80 % udziału w zysku, 20 % stanowią udziały nie dające kontroli. W spółce planuje się realizację przedsięwzięcia deweloperskiego przy ulicy Kaszubskiej.

## 20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.



## 21. Świadczenia pracownicze

### 21.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

### 21.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

### 21.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku spółki Grupy zmieniły swoją siedzibę. Spółki wynajęły nowe lokale biurowe i w związku z tym poniosły wydatki związane z wykończeniem oraz wyposażeniem tych lokali. Wartość inwestycji w obce środki trwałe oraz zakup nowych środków trwałych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 wyniosła: 783.057,04 złotych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 24. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

(w złotych)	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)*	237 074 160,99	222 471 075,58	187 822 280,31
Produkty gotowe*	8 682 196,53	8 682 196,53	3 727 511,11
Towary*	2 677 965,97	2 972 333,53	4 057 787,32
Zapasy ogółem	<b>248 434 323,49</b>	<b>234 125 605,64</b>	<b>195 607 578,74</b>

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

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

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

- prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, obejmującej działkę nr 13/12 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4,
- udziale w wysokości 1/4 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 6/10 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00137623/2,
- udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działkę nr 13/22 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00120710/7.

- W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu : kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4.

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

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 20.797.500,00 złotych.

W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11.846.745,00 złotych.

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

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

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

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

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

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

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wyniosła 3.653.579,96 zł.

## 25. 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 oraz nie odwracano takich odpisów.

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

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.

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

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	4 421 774,30	28 051 608,35	5 751 402,76
w tym należności od jednostek powiązanych	472 229,52	26 661 761,85	956 648,21
Należności budżetowe ( w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	2 119 208,03	1 889 320,29	1 927 632,63
Pozostałe należności od osób trzecich	194 430,42	75 934,72	88 091,38
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	27 776 407,11	5 086 939,42	616 486,37
Należności ogółem (netto)	34 511 819,86	35 103 802,78	8 383 613,14
Opis aktualizujący należności	27 629,55	27 629,55	3 937,05
Należności brutto	<b>34 539 449,41</b>	<b>35 131 432,33</b>	<b>8 387 550,19</b>

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	27 629,55	3 937,05	3 937,05
Zwiększenie	0,00	23 692,50	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 marca/31 grudnia	<b>27 629,55</b>	<b>27 629,55</b>	<b>3 937,05</b>

## 28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie*	15 426 240,30	4 107 215,12	3 365 180,59
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	<b>15 426 240,30</b>	<b>4 107 215,12</b>	<b>3 365 180,59</b>
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym*	1 897 386,74	4 006 330,50	4 001 490,44

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

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	987 259,90	987 259,90
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2017 roku	0,00	652 740,10	652 740,10
<b>Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>652 740,10</b>	<b>652 740,10</b>
<b>Długoterminowe na dzień 31 marca 2017 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty związane z wykończeniem lokali 12.740,10 złotych.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono nowych rezerw.

Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Wykorzystanie	0,00	39 636,14	39 636,14
Rozwiązanie	0,00	17 363,86	17 363,86
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	0,00	1 640 000,00	1 640 000,00
<b>Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>1 640 000,00</b>	<b>1 640 000,00</b>
<b>Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Okres zakończony 31 marca 2016 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	00,00	00,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
<b>Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>697 000,00</b>	<b>697 000,00</b>
<b>Długoterminowe na dzień 31 marca 2016 roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 30. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 868 579,00</b>	<b>2 076 856,00</b>	<b>2 131 315,00</b>
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań	1 614 188,00	1 132 966,00	1 554 941,00
straty podatkowe	599 984,00	298 919,00	5 298,00
niezapłacone faktury	2 091,00	1 150,00	4 736,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	33 503,00	25 008,00	36 324,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	618 813,00	618 813,00	530 016,00
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 504 530,00</b>	<b>1 635 519,00</b>	<b>1 728 231,00</b>
odsetki od pożyczek i obligacji	2 184 433,00	1 549 089,00	1 708 875,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	12 591,00	31 907,00	19 356,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	165 639,00	0,00	0,00
inne	141 867,00	54 523,00	0,00

## 31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

### 31.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 marca 2017 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9 700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:			
Galtoco Investments Ltd.	41,24%	41,24%	45,50%
Acico Investments Ltd.	41,24%	41,24%	45,50%
pozostali akcjonariusze	17,52%	17,52%	9,00%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	1,00

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

### 31.2. Wartość nominalna akcji

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

### 31.3. Prawa akcjonariuszy

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

### 31.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 700 000,00	1 700 000,00	1,0	17,52%	17,52%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
Acico Investments Ltd.	4 000 000,00	4 000 000,00	1,0	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 700 000,00	1 700 000,00	1,0	17,52%	17,52%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### Stan na dzień 31 marca 2016 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	3 640 000,00	3 640 000,00	1,0	45,50%	45,50%
Acico Investments Ltd.	3 640 000,00	3 640 000,00	1,0	45,50%	45,50%
pozostali akcjonariusze	720 000,00	720 000,00	1,0	9,00%	9,00%
<b>Razem</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 31.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

### 31.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

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

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 31 marzec 2017 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31 grudzień 2016 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31 marzec 2016 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	6 764 471,35	<b>6 764 471,35</b>
i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	2 506 113,62	<b>2 506 113,62</b>
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Getin Bank	147 185,25	2 119 964,40	<b>2 267 149,65</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	Alior Bank	82 532,92	9 574 573,34	<b>9 657 106,26</b>	234 488,17	8 074 512,88	<b>8 309 001,05</b>	161,86	0,00	<b>161,86</b>
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	PKO BP	5 076 739,79	0,00	<b>5 076 739,79</b>	5 217 998,83	0,00	<b>5 217 998,83</b>	60,01	0,00	<b>60,01</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank	0,00	3 408 607,07	<b>3 408 607,07</b>	0,00	0,00		2 500,00	0,00	<b>2 500,00</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 897 386,74	0,00	<b>1 897 386,74</b>	1 862 549,69	0,00	<b>1 862 549,69</b>	4 001 490,44	0,00	<b>4 001 490,44</b>
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	9 924 341,76	<b>9 924 341,76</b>	0,00	8 620 125,82	<b>8 620 125,82</b>	0,00	2 793 266,97	<b>2 793 266,97</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	2 351 657,73	<b>2 351 657,73</b>	0,00	2 328 616,92	<b>2 328 616,92</b>	0,00	2 204 703,78	<b>2 204 703,78</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	8 348 139,78	<b>8 348 139,78</b>	0,00	8 235 591,40	<b>8 235 591,40</b>	0,00	7 901 008,59	<b>7 901 008,59</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	917 949,01	<b>917 949,01</b>	0,00	1 017 078,62	<b>1 017 078,62</b>	0,00	972 095,04	<b>972 095,04</b>
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	i2 Development S.A. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	0,00	2 395 627,41	<b>2 395 627,41</b>	0,00	2 372 449,33	<b>2 372 449,33</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 879 153,01	<b>1 879 153,01</b>
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	2 342,58	<b>2 342,58</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.		6 421 745,68	<b>6 421 745,68</b>	0,00	6 986 514,71	<b>6 986 514,71</b>	0,00	7 411 953,96	<b>7 411 953,96</b>



i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	15 195 799,62	<b>15 195 799,62</b>	0,00	29 642 048,44	<b>29 642 048,44</b>	0,00	28 399 118,97	<b>28 399 118,97</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Stawowa sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	138 830,13	<b>138 830,13</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1 093 233,86	0,00	<b>1 093 233,86</b>
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. P1 S.K.A.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 903 607,74	<b>1 903 607,74</b>
i2 Development S.A.	Marcin Misztal	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	8 719,45	<b>8 719,45</b>
i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	M.A. Fundusze Sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 370 893,43	<b>1 370 893,43</b>
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1 412 928,44	<b>1 412 928,44</b>
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Dubois sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	683,84	<b>683,84</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	8 021,92	<b>8 021,92</b>
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	3 561,42	<b>3 561,42</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	179 754,41	0,00	<b>179 754,41</b>
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	98,63	0,00	<b>98,63</b>
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	obligacje seria A	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	10 112 328,77	0,00	<b>10 112 328,77</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria A	72 370,00	10 000 000,00	<b>10 072 370,00</b>	76 970,00	10 000 000,00	<b>10 076 970,00</b>	69 863,01	10 000 000,00	<b>10 069 863,01</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria B	148 500,00	15 000 000,00	<b>15 148 500,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
i2 Development S.A.	obligacje seria C	539 400,00	30 000 000,00	<b>30 539 400,00</b>	0,00		<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Razem</b>		<b>7 203 844,70</b>	<b>115 658 405,80</b>	<b>67 862 250,50</b>	<b>7 315 036,69</b>	<b>77 276 938,12</b>	<b>74 591 974,81</b>	<b>15 459 490,99</b>	<b>65 681 474,24</b>	<b>70 958 773,45</b>

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

Na dzień 31 marca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 marca 2016 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

#### **33.1. Sprawy sądowe**

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

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

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

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

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 31 marca 2017 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych. Na dzień 31 marca 2017 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

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

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

## 34. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31 marca 2017 roku, na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 marca 2016 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

### 34.1. Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	4 300,00	0,00	0,00
Chamielec Architektki Sp. z o.o	94 490,00	961 753,00	172 872,50
Concept Sp. z o.o.	0,00	37 200,00	10 000,00
i2 Development Sp. z o.o.	102 802,03	415 612,34	194 572,32
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	20 000 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	30 600,00	112 600,00	26 100,00
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
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	5 370 678,31	12 564 733,79	2 285 694,07
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>5 602 870,34</b>	<b>34 091 899,13</b>	<b>2 689 238,89</b>

## 34.2 Należności od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	5 289,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	90 438,21	17 322,52	3 530,10
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	87 718,81	27 495,92	119 706,93
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	24 600 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	12 546,00	8 118,00	9 471,00
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
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	3 371 123,80	1 115 876,67	741 912,48
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	808 827,01
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>3 567 115,82</b>	<b>25 768 813,11</b>	<b>1 683 447,52</b>

### 34.3. Zakupy od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Jednostka dominująca <b>i2 Development S.A.</b>	770 533,88	43 584,86	10 912,63
Chamielec Architekci Sp. z o.o	108 388,96	62 614,03	15 606,71
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	7 975,20	303 536,66	15 663,60
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	3 108,78	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	7 276,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	548 191,42	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	623 191,38	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	188 849,10	2 160,12	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	540,00	7 714,29	540,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	1 371,90	10 518,71	2 642,25
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	2 089,80
i2 Igielna Sp. z o.o.	540,00	2 160,12	540,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	540,00	0,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	360,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	33 713,05	85 876,85	27 358,97
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	5 609 230,90	559 089,82
Transakcje z udziałem innych członków główniej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 297 819,67</b>	<b>6 151 157,86</b>	<b>641 463,78</b>

### 34.4. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	35 227,87	1 653,69	226,81
Chamielec Architekci Sp. z o.o	130 127,43	13 205,52	13 341,45
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	100,00	1 204,22	113,41
i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	0,00	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	8 285,28	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	638 813,95	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	638 813,91	0,00	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.	0,00	664,20	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	578,59	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	7 495,98	664,20
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	508,67	56,70
i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	56,70
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	85,76	664,20
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	65 853,88	25 206,55	8 370,19
Główna kadra kierownicza(członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków główniej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 517 222,32</b>	<b>54 182,21</b>	<b>32 128,26</b>

### 34.5. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

### 34.6. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 31 marca 2017 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

### 34.7. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

### 34.8. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku Grupa nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

### 34.9. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

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

### 34.10. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku
Zarząd jednostki dominującej	360 000,00	360 000,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	204 200,52	187 620,90
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>564 200,52*</b>	<b>547 620,90*</b>

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku
	75 604,47	70 119,09
<b>Razem</b>	<b>75 604,47</b>	<b>70 119,09</b>

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2017 roku nie nastąpiło podwyższenia kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

### **36. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

a) W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

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

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

b) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

c) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

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



### 37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

a) W dniu 6 kwietnia 2017 Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 232/17 o przyjęciu obligacji serii D do depozytu papierów wartościowych.

Spółka i2 Development S.A. wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 złotych (dziesięć milionów złotych).

Są to obligacje 2 letnie a termin ich wykupu przypada na październik 2019 roku, oprocentowanych zmiennie – według WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększone 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 21 kwietnia 2017 roku rozpoczęto notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 15.000 obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048” oraz notowania przedmiotowe w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „I2D0719”.

b) W dniu 07 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu.

c) W dniu 10 kwietnia 2017 roku Zarząd i2 Development S.A. ("Spółka", "Emitent") podjął uchwałę w przedmiocie rozszerzenia działalności deweloperskiej grupy kapitałowej i2 Development na rynki zagraniczne. Emitent zamierza powielić model prowadzonej działalności gospodarczej na rynku niezależnym od koniunktury w Polsce. Spółka pośrednio zależna od Emitenta, to jest i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp.k. z/s we Wrocławiu finalizuje transakcję nabycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością utworzonej zgodnie z prawem hiszpańskim, która jest właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie.

Aktualnie trwa przygotowanie niezbędnych dokumentów. Wartość transakcji nie przekroczy kwoty 1.000.000,00 EURO. Przeprowadzenie powyższej transakcji jest nowym elementem strategii rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

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

#### Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 marca 2017 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S. A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k.:
  - odnawialnego w kwocie 850.000,00 złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami, oraz
  - nieodnawialnego w kwocie 13.015.000 złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

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

**Poręczenie wekslowe:**

- jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2.000.000 złotych) przez KPB Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

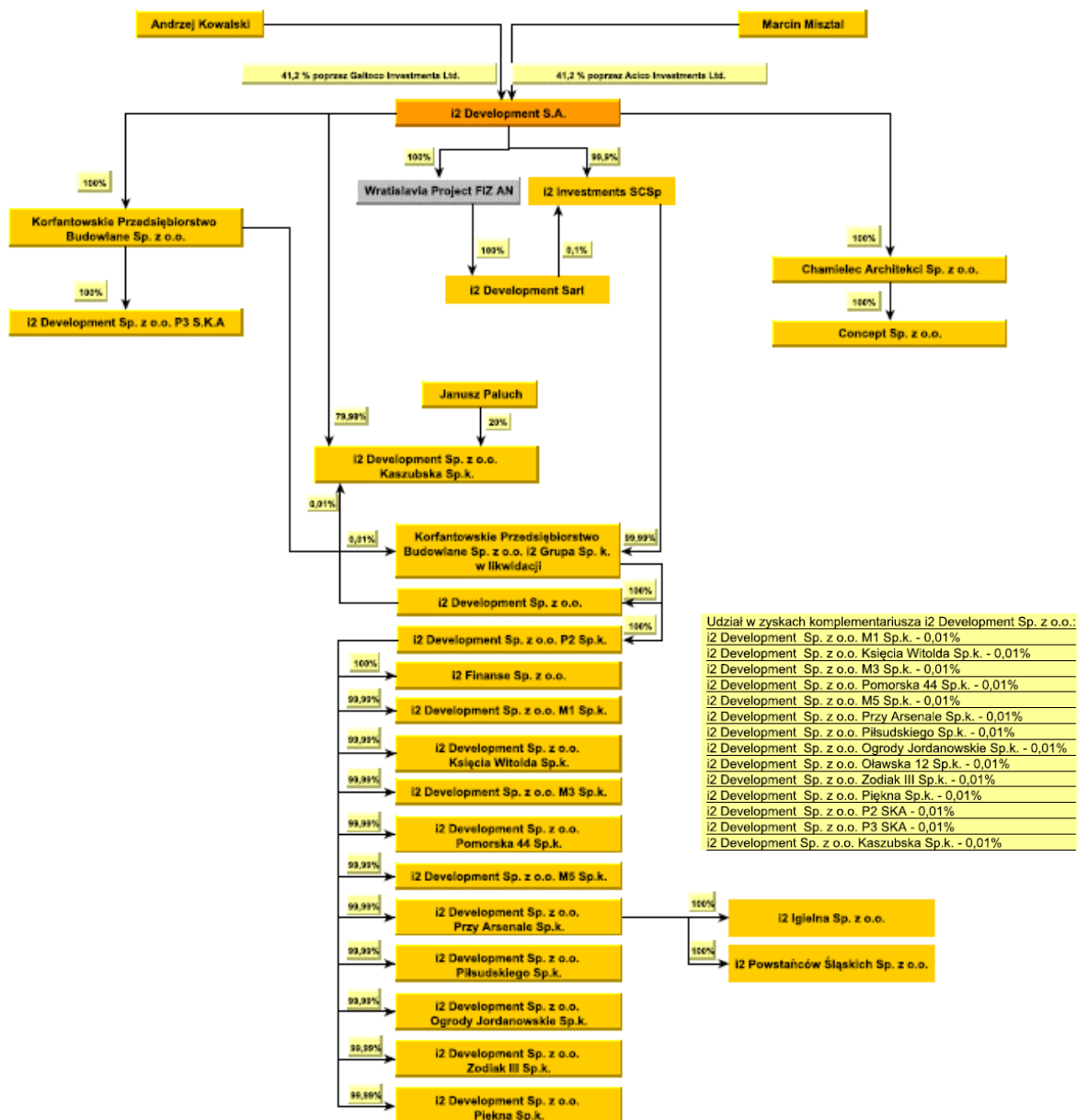
**42. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia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

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

## II. Pozostałe informacje dodatkowe

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

Poniżej Emitent prezentuje schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 roku



## 2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %, a spółka i2 Development Sp. z o.o. posiada udział w zysku tej spółki w wysokości 0,01%.

W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o..

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień publikacji raportu kwartalny tj. 31 marca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 maja 2017 roku.

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	41,2%	41,2%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	4 000 000	4 000 000	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1 700 000	1 700 000	17,6%	17,6%
<b>RAZEM</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Posiadacz akcji – Zarząd	Łączna liczba akcji na	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	dzień	na dzień	na dzień
	31 grudnia 2016	31 marca 2017	15 maja 2017
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4.000.000	4.000.000	4.000.000

<b>Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2016</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2017</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2017</b>
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Sędzią – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (złotych )

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 marca 2017</b> [tys. zł]	<b>31 marca 2016</b> [tys. zł]
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	17 129,27	49 918,21
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-4 070,61	248,51
Zysk/strata brutto	-3 984,53	-68,00
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-4 078,80	-73,96
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-4 078,80	-73,96
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 078,80	-73,96

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 marca 2017</b> [tys. zł]	<b>31 grudnia 2016</b> [tys. zł]
Aktywa razem	407 331,35	370 708,50
Aktywa trwałe	97 588,16	89 140,00
Aktywa obrotowe	309 743,19	281 568,50
Kapitał własny w tym:	235 060,52	239 353,16
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	235 059,93	239 353,16
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	167 639,05	126 436,66
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	119 505,23	79 637,97
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	60 658,41	16 694,64
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000,00	10 000,00
- Pozostałe zobowiązania finansowe	2 504,53	42,86
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	34 378,74	46 798,69
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 399,66	22 571,85
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	7 203,84	7 315,04
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	760,27	75,68

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku osiągnęła 9.881.823,82 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 9.625.927,03 złotych z działalności deweloperskiej i budowlanej). Pierwszy kwartał 2017 roku zamknął się stratą netto w kwocie -4.078.799,32 złotych. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -4.070.608,09 złotych, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce,
- Niski poziom rozpoznania w przychodach aktów końcowych.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej strata ma charakter przejściowy i jest typowa dla działalności deweloperskiej. W Grupie przychód ze sprzedaży rozpoznawany jest w skonsolidowanych wynikach z chwilą podpisania aktu końcowego sprzedaży lokalu.

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

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

W pierwszym kwartale 2017 roku aktywa Grupy wzrosły o 38.715.622,08 złotych, osiągając poziom 407.331.350,62 złotych.

Aktywa trwale wzrosły w tym czasie o 8.448.160,76 złotych, co było związane głównie z realizacją: części komercyjnej projektu „Bulwar Staromiejski” – ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe wzrosły o 30.267.461,32 złotych, co przede wszystkim było związane z ciągłą realizacją bieżących projektów deweloperskich.

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

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 682.377,61 złotych, na wzrost których największy wpływ miało: wzrost zobowiązań z tytułu zaliczek wpłacanych przez nabywców lokali.

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

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

## **5.1. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2017 roku**

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w I kwartale 2017 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

### Działalność deweloperska

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

### Działalność budowlana

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

### Pozostała działalność

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

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów jako autorzy i współautorzy. i2 Finanse Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe oraz kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

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

### Pozwolenia w procesie budowlanym

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

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Dom z herbem”	Na budowę	16 marca 2017 r.
„Przy przystani”	Na budowę	16 marca 2017 r.

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

### Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

W I kwartale 2017 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie. Tabela poniżej przedstawia projekty, w których zakończono sprzedaż w okresie sprawozdawczym.

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych
"Pomorska 44"	57	3

Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 31 marca 2017 roku

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży 31 marca 2017	Sprzedaż netto 31 marca 2017	Zaawansowanie budowy na 31 marca 2017
"Lofty przy fosie"	56	0	9	84%	29%
"Piękna 58"	111	0	53	52%	35%
"Osiedle Zodiak III"	56	0	25	58%	89%
"Soft Lofty"	265	4	78	71%	14%
"Przy Ptasiej"	68	4	3	96%	92%
„Dom z herbem”	28	4	15	46%	4%
„Przy przystani”	53	0	47	11%	2%
"Na Kazamatach"	63	0	0	0	20%
„Między Basztami”	4	2	0	0	64%
"Przy Arsenale"	123	9	90	27%	4%
<b>RAZEM</b>			<b>320</b>		

W I kwartale 2017 roku do oferty sprzedaży wprowadzono następujące projekty:

### Dom z herbem

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada budowę 6-kondygnacyjnego apartamentowca (PU 1 440 m<sup>2</sup>). W inwestycji znajdują się 28 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe. Atutem projektu jest niewątpliwie wysokość lokali sięgająca do 4,5 m, co daje możliwość rozbudowania przestrzeni użytkowej o antresole.



### Przy Przystani

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada budowę 6-kondygnacyjnego budynku (PU 2 270 m<sup>2</sup>). W inwestycji znajdują się 53 lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze, od kawalerek po mieszkania czteropokojowe o powierzchni od 23 do 79 mkw.



### Awicenny

inwestycja położona we Wrocławiu, dzielnica Oporów. Projekt realizowany będzie etapowo. W pierwszym etapie znajdują się 104 lokale mieszkalne z przynależnymi ogródkami, tarasami i balkonami,



o zróżnicowanej strukturze od 28 metrowych kawalerek po 121 metrowe mieszkania 4-pokojowe z antresolami.

Najem powierzchni biurowej

Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją następujących powierzchni biurowych:

### Bulwar Staromiejski

The Place – inwestycja położona w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada remont i przebudowę budynku, w ramach którego powstanie 2 – kondygnacyjny biurowiec z usługami w parterze (PU 1 030 m<sup>2</sup>).



### Inwestycje planowane

Nazwa projektu	PU [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali [szt.]	Przewidywany harmonogram prac
Między Basztami	305	4	1Q 2016 - 2Q 2017
The Place	1 030	0	1Q 2016 - 2Q 2017
Przy Ptasiej	2 315	72	4Q 2015 - 2Q 2017
Zodiak III	4 529	60	4Q 2015 - 2Q 2017
Lofty przy Fosie	3 304	56	2Q 2016 - 3Q 2017
Na Kazamatkach	3 273	63	2Q 2016 - 3Q 2017
Piękna 58	5 584	111	4Q 2016 - 2Q 2018
Soft Lofty legnicka/ Centrum	11 830	269	3Q 2016 - 3Q 2018
Przy Arsenale	6 235	132	4Q 2016 - 4Q 2018
Dom z herbem	1 050	28	1Q 2017 - 4Q 2018
Przy przystani	2 370	53	1Q 2017 - 4Q 2018
Wielka 27	9 169	n/d	4Q 2016 - 1Q 2019

### Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres objęty niniejszym sprawozdaniem pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 98 lokali.

Spółki z Grupy rozpoznają przychody ze sprzedaży z chwilą zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkaniowego lub użytkowego. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku rozpoznano przychody ze sprzedaży 11 lokali.

Czynnikami sprzyjającymi sprzedaży w okresie sprawozdawczym były:

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

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba zawieranych, ostatecznych umów sprzedaży z nabywcami lokali zwiększy się w kolejnych kwartałach 2017 roku w związku z planowanymi zakończeniami realizacji projektów i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, które pozwoli na zawieranie ostatecznych umów przeniesienia własności lokali na kupujących. Zgodnie z przewidywanymi terminami realizacji podawanymi w tabeli w powyższym tekście.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w I kwartale 2017 roku

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [zł]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	3 424 558,12	13%
Działalność budowlana	20 625 617,54	78%
Pozostała działalność	2 286 289,27	9%
<b>RAZEM</b>	<b>26 336 464,93</b>	<b>100%</b>
Wyłączenia konsolidacyjne	15 993 721,11	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	10 342 743,82	

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w I kwartale 2017 roku

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [zł]
Działalność deweloperska	-3 387 116,80
Działalność budowlana	479 017,62
Pozostała działalność	43 034 371,01
WYNIK BRUTTO	40 126 271,83
Wyłączenia konsolidacyjne	44 205 071,15
ZYSK NETTO	-4 078 799,32

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

W I kwartale 2017 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa Sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

### Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 marca 2017 roku wynosiło: 32.231.331,27 złotych, w tym:

- Kredyty długoterminowe: 25.027.486,57 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 7.203.844,70 złotych.

### Pożyczki

Na dzień 31 marca 2017 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 35.630.919,23 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 35.630.919,23 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 31 marca 2017 roku wynosiło 12.690.277,09 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 12.568.422,98 złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 121.804,11 złotych.

#### Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

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

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

W okresie od I kwartału 2017 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

## **10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartał 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres**

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2017.

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

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

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

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w pozostałych kwartałach 2017 roku, to:

- utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży lokali i komercjalizacji projektów biurowych,
- dalsze umacnianie pozycji na wrocławskim rynku deweloperskim,
- realizacja prac budowlanych przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, zgodnie z założonymi harmonogramami,
- zawieranie ostatecznych umów przenoszących własność lokali na nabywców w inwestycjach, które uzyskały pozwolenia na użytkowanie,
- przystąpienie do realizacji kolejnych planowanych projektów deweloperskim, m.in. biurowca zlokalizowanego przy ul. Wielkiej i Powstańców Śląskich we Wrocławiu – „Wielka 27”.

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

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

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

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

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

### III. Jednostkowa informacja finansowa

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Okres od 01-01-2017 do 31-03-2017	Okres od 01-01-2016 do 31-03-2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>403 324,86</b>	<b>448 000,00</b>
od jednostek powiązanych	<b>399 024,86</b>	<b>448 000,00</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	403 324,86	448 000,00
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 005 061,85</b>	<b>820 196,25</b>
Amortyzacja	524,11	0,00
Zużycie materiałów i energii	102 367,63	6 444,15
Usługi obce	200 450,47	211 660,32
Podatki i opłaty, w tym:	6 100,80	3 396,11
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	597 929,61	551 224,03
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	48 731,77	38 759,75
emerytalne	22 795,35	18 260,17
Pozostałe koszty rodzajowe	48 957,46	8 711,89
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>-601 736,99</b>	<b>-372 196,25</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,64</b>	<b>0,76</b>
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	0,64	0,76
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,77</b>	<b>7 367,80</b>
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	0,77	7 367,80
<b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-601 737,12</b>	<b>-379 563,29</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>45 207 595,16</b>	<b>43 263,62</b>
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	1 300 336,74	43 263,62
od jednostek powiązanych	1 292 938,11	42 828,22
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	120,19	0,00
w jednostkach powiązanych	120,19	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	43 907 138,23	0,00

Inne	0,00	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>6 265 603,53</b>	<b>4 078 428,25</b>
Odsetki, w tym:	6 181 092,86	85 779,21
dla jednostek powiązanych	5 283 557,26	12 066,88
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	3 981 574,36
Inne	84 510,67	11 074,68
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>38 340 254,51</b>	<b>-4 414 727,92</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>131 031,00</b>	<b>90 566,00</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>38 209 223,51</b>	<b>-4 505 293,92</b>

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

na dzień 31 marca 2017 roku

### Aktywa

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>347 578 222,14</b>	<b>267 737 541,65</b>	<b>192 947 830,39</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>707 615,46</b>	<b>3 770,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	707 615,46	3 770,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	632 094,29	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 487,25	3 770,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	72 033,92	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>346 208 523,80</b>	<b>267 662 675,65</b>	<b>192 907 585,39</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	346 208 523,80	267 662 675,65	192 907 585,39
a) w jednostkach powiązanych	346 208 523,80	267 662 675,65	192 907 585,39
- udziały lub akcje	1 008 920,00	1 005 100,00	1 005 100,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	73 926 572,42	39 291 682,50	6 672 393,43
- inne długoterminowe aktywa finansowe	271 273 031,38	227 365 893,15	185 230 091,96
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00



<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>662 082,88</b>	<b>71 096,00</b>	<b>40 245,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	185 723,00	71 096,00	40 245,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	476 359,88	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>10 276 330,50</b>	<b>802 764,96</b>	<b>547 150,26</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>525 949,51</b>	<b>414 819,26</b>	<b>152 209,23</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	354 748,03	413 854,16	73 800,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	354 527,84	412 200,51	73 800,00
	- do 12 miesięcy	354 527,84	412 200,51	73 800,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b)	inne	220,19	1 653,65	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	171 201,48	965,10	78 409,23
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	965,10	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	965,10	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	161 788,17	0,00	78 409,23
c)	inne	9 413,31	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>9 397 397,76</b>	<b>200 390,10</b>	<b>151 885,47</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 397 397,76	200 390,10	151 885,47
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 397 397,76	200 390,10	151 885,47
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 397 397,76	200 390,10	151 885,47
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>352 983,23</b>	<b>187 555,60</b>	<b>243 055,56</b>

C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	357 854 552,64	268 540 306,61	193 494 980,65

## Pasywa

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>295 862 515,52</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>182 886 984,03</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>31 993 512,60</b>	<b>31 993 512,60</b>	<b>12 202,62</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>943 000,00</b>	<b>943 000,00</b>	<b>943 000,00</b>
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>178 011 000,00</b>	<b>178 011 000,00</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00
<b>V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>	37 005 779,41	0,00	426 075,33
<b>VI. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>38 209 223,51</b>	<b>37 005 779,41</b>	<b>-4 505 293,92</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>61 992 037,12</b>	<b>10 887 014,60</b>	<b>10 607 996,62</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>567 840,00</b>	<b>322 182,00</b>	<b>65 102,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	567 840,00	322 182,00	8 102,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	57 000,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	57 000,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>55 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>10 010 851,39</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	10 851,39
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	55 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 424 197,12</b>	<b>564 832,60</b>	<b>532 043,23</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 446 738,49	183 231,09	6 230,90
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	30 770,26	6 737,08	6 230,90
- do 12 miesięcy	30 770,26	6 737,08	6 230,90
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	5 415 968,23	176 494,01	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	977 458,63	381 601,51	525 812,33
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00

b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	760 270,00	76 970,00	69 863,01
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	17 059,31	72 531,69	133 106,69
	- do 12 miesięcy	17 059,31	72 531,69	133 106,69
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	116 124,41	119 637,50	238 607,08
h)	z tytułu wynagrodzeń	81 672,00	98 445,00	81 354,70
i)	inne	2 332,91	14 017,32	2 880,85
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
	<b>Pasywa razem</b>	<b>357 854 552,64</b>	<b>268 540 306,61</b>	<b>193 494 980,65</b>

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	38 209 223,51	37 005 779,41	-4 505 293,92
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-39 687 660,07</b>	<b>-40 441 290,33</b>	<b>2 664 434,33</b>
1. Amortyzacja	524,11	0,00	0,00
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	10 048,19	-359,26	4 130,24
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 888 119,15	-790 581,80	42 874,46
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-43 907 258,42	-38 154 226,83	3 981 574,36
5. Zmiana stanu rezerw	245 658,00	265 182,00	8 102,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-110 910,06	-262 439,30	170,73
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-57 426,53	-1 362 922,54	-1 211 825,90
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-756 414,51	-135 942,60	-160 591,56
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (±II)</b>	<b>-1 478 436,56</b>	<b>-3 435 510,92</b>	<b>-1 840 859,59</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>1 900 000,00</b>	<b>19 860 000,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 900 000,00	19 860 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	1 900 000,00	19 860 000,00	0,00
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 900 000,00	19 860 000,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-35 930 355,78</b>	<b>-57 665 606,20</b>	<b>-6 839 903,20</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-678 355,78	-3 770,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-35 252 000,00	-57 661 836,20	-6 839 903,20
a) w jednostkach powiązanych	-35 252 000,00	-57 661 836,20	-6 839 903,20
- nabycie aktywów finansowych	0,00	-206 207,75	-206 207,75
- udzielone pożyczki długoterminowe	-35 252 000,00	-57 455 628,45	-6 633 695,45

b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-34 030 355,78</b>	<b>-37 805 606,20</b>	<b>-6 839 903,20</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>45 000 000,00</b>	<b>43 405 334,65</b>	<b>10 100 100,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	33 255 234,65	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	150 100,00	100 100,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	45 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-294 200,00</b>	<b>-1 964 580,11</b>	<b>-1 268 204,42</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	-1 285 661,75	-1 245 661,75
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	-294 200,00	-678 918,36	-22 542,67
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>44 705 800,00</b>	<b>41 440 754,54</b>	<b>8 831 895,58</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>9 197 007,66</b>	<b>199 637,42</b>	<b>151 132,79</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>9 197 007,66</b>	<b>199 637,42</b>	<b>151 132,79</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>752,68</b>	<b>752,68</b>	<b>752,68</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>9 197 760,34</b>	<b>200 390,10</b>	<b>151 885,47</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2017 roku

[w złotych]	Okres zakończony 31 marca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 31 marca 2016 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>344 974,51</b>	<b>187 392 277,95</b>
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>344 974,51</b>	<b>187 392 277,95</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	1 700 000,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 700 000,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	1 700 000,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	8 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	31 993 512,60	12 202,62	12 202,62
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	31 981 309,98	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	32 726 075,33	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	32 300 000,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	426 075,33	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	744 765,35	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	744 765,35	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	31 993 512,60	31 993 512,60	12 202,62
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00

b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 048 965,86	1 048 965,86	1 048 965,86
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	37 005 779,41	1 048 965,86	1 048 965,86
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	37 005 779,41	1 048 965,86	1 048 965,86
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	1 048 965,86	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	622 890,53	0,00
- przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0,00	426 075,33	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	37 005 779,41	0,00	1 048 965,86
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-622 890,53	-622 890,53
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-622 890,53	-622 890,53
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	622 890,53	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	-622 890,53
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	37 005 779,41	0,00	426 075,33
8. Wynik netto	38 209 223,51	37 005 779,41	-4 505 293,92
a) zysk netto	38 209 223,51	37 005 779,41	0,00
b) strata netto	0,00	0,00	-4 505 293,92
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>295 862 515,52</b>	<b>257 653 292,01</b>	<b>182 886 984,03</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

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

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

---

**Andrzej Kowalski** – Prezes Zarządu

---

**Marcin Misztal** – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2017 roku