



**SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY
RAPORT KWARTALNY**

za I kwartał 2019 roku

Wrocław, 15 maja 2019 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 bilans	9
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.	16
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej.....	18
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	19
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
5.1. Profesjonalny osąd	19
5.2. Niepewność szacunków	21
6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22
6.1. Oświadczenie o zgodności	23
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	23
7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	23
8. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 lub później.	23
9. Korekty błędów poprzednich okresów.....	26
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	26
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	26
12. Istotne zasady (polityki) rachunkowości.....	26
12.1. Zasady konsolidacji.....	26
12.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	27
12.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	28
13. Informacje dotyczące segmentów działalności	28
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	31
19. Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	32
20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	32
21. Udzielone pożyczki.....	32
22. Świadczenia pracownicze	34
22.1. Programy akcji pracowniczych	34
22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	34
22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	34
23. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	34
24. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	34
25. Zapasy	34
26. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.....	36
27. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	36
28. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	36
29. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich.....	37
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38
31. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	38
32. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39
33. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	40
33.1 Kapitał podstawowy.....	40
33.2 Wartość nominalna akcji.....	40
33.3 Prawa akcjonariuszy	40
33.4 Akcjonariusze o znaczącym udziale	40
33.5 Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	41
33.6 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	41
34. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	42
35. Koszty w układzie rodzajowym	43
36. Zobowiązania i należności warunkowe.....	43
36.1 Sprawy sądowe	43
36.2 Rozliczenia podatkowe	43

36.3	Zobowiązania inwestycyjne	44
36.4	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	44
37.	Informacje o podmiotach powiązanych	44
37.1	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych.....	45
37.2	Należności od podmiotów powiązanych.....	45
37.3	Zakupy od podmiotów powiązanych	46
37.4	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych.....	46
37.5	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	47
37.6	Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	47
37.7	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	47
37.8	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	47
37.9	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	47
37.10	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	47
38.	Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.....	48
39.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	48
40.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	48
41.	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
42.	Informacja o zmianie sposobu ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	50
43.	Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	50
44.	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
45.	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	53
4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	53

5.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	54
5.1.	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I kwartale 2019 roku.....	55
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.....	59
10.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartał 2019 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 i2 Development S.A.	62
	Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.....	63
	Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych spółki i2 Development S.A.	67
	Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych spółki i2 Development S.A.....	69
	Informacja dodatkowa do jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A.	71

I. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

[w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 040 766,92	28 954 676,62
Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 040 766,92	28 954 676,62
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	6 815 923,41	25 872 557,39
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	6 815 923,41	25 872 557,39
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	224 843,51	3 082 119,23
Koszty sprzedaży	311 634,05	615 996,95
Koszty ogólnego zarządu	2 362 681,30	2 987 623,84
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-2 449 471,84	-521 501,56
Pozostałe przychody operacyjne	165 719,79	106 001,60
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 953,02
Inne przychody operacyjne	165 719,79	103 048,58
Pozostałe koszty operacyjne	396 668,39	251 992,71
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 074,36	0,00
Inne koszty operacyjne	322 594,03	251 992,71
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-2 680 420,44	-667 492,67
Przychody finansowe	120 637,44	102 210,60
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	119 504,26	75 053,15
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	1 133,18	27 157,45
Koszty finansowe	270 925,78	482 052,01
Odsetki	5 705,71	316 197,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	265 220,07	165 855,01
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	-2 830 708,78	-1 047 334,08
Zysk/ (strata) brutto	-2 830 708,78	-1 047 334,08
Podatek dochodowy	1 015 890,00	-1 199 911,00
Zysk/ (strata) netto	-3 846 598,78	152 576,92
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	-3 846 598,78	152 576,92
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
zysk netto za okres sprawozdawczy	-3 846 598,78	152 576,92

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

[w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
Zysk (strata) netto za okres	-3 846 598,78	152 576,92
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-9 968,84	-19 715,08
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	-3 856 567,62	132 861,84
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-3 856 567,62	132 861,84
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	-3 856 567,62	132 861,84

Skrócony skonsolidowany bilans

na dzień 31 marca 2019 roku

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwale	64 462 668,85	67 132 646,25	66 077 878,16
Rzeczowe aktywa trwale	1 646 720,53	1 598 325,03	2 417 189,05
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne	11 730,34	14 589,48	12 255,40
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	5 352 281,97	3 680 425,20	1 597 129,72
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	275 512,27	727 879,80	444 511,25
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 251 785,00	10 186 788,00	10 682 154,00
Aktywa obrotowe	524 494 900,54	506 966 467,57	429 800 951,62
Zapasy	411 003 908,52	389 595 260,08	342 113 746,94
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 429 343,61	64 895 123,23	56 680 362,68
Rozliczenia międzyokresowe	3 585 149,52	3 243 291,50	1 224 481,27
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	41 624 663,13	31 847 656,05	21 604 081,35
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	350 256,95	1 721 905,96	679 247,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 501 578,81	15 663 230,75	7 499 032,06
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	588 957 569,39	574 099 113,82	495 878 829,78

Skrócony skonsolidowany bilans

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	244 736 646,45	248 583 317,31	230 636 958,59
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	101 671 709,60	101 671 709,60	80 992 552,78
Akcje własne	0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	-40 789 495,53	-69 742 612,85	-38 199 456,03
Wynik okresu bieżącego	-3 846 598,78	28 953 117,32	152 576,92
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-9 968,84	-9 896,76	-19 715,08
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	244 736 646,45	248 583 317,31	230 636 958,59
Zobowiązania długoterminowe	146 208 428,18	183 056 374,01	161 665 980,75
Oprocentowane kredyty i pożyczki	80 817 887,48	70 190 559,94	79 549 274,43
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 047 131,22	99 046 592,83	69 928 568,55
Pozostałe zobowiązania	4 996 359,48	4 414 566,24	4 429 596,77
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 347 050,00	9 404 655,00	7 758 541,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	198 012 494,76	142 459 422,50	103 575 890,44
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	92 618 659,23	60 991 069,77	41 308 829,08
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	105 393 835,53	81 468 352,73	62 267 061,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 359 893,58	32 628 378,22	34 632 316,02
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	71 060 412,97	25 984 889,08	11 056 979,36
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	3 093 093,74	22 053 553,98	14 225 170,89
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	135 461,00	211 506,00	108 108,00
Rozliczenia międzyokresowe	723 654,24	568 705,45	1 569 383,19
Rezerwy	21 320,00	21 320,00	675 103,90
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	344 220 922,94	325 515 796,51	265 241 871,19
SUMA PASYWÓW	588 957 569,39	574 099 113,82	495 878 829,78

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

[w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-3 846 598,78	152 576,92
Podatek dochodowy, w tym:	1 015 890,00	-1 199 911,00
Podatek dochodowy bieżący	138 492,00	32 795,00
Podatek dochodowy odroczone	877 398,00	-1 232 706,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 830 708,78	-1 047 334,08
Korekty:	2 343 045,09	-12 725 915,58
Amortyzacja	105 812,95	125 169,54
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-1 068,43	-17 333,32
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-83 844,48	308 683,74
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	2 387,40	-2 953,02
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	465 779,62	798 827,84
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	31 221 600,12	12 451 916,46
Zmiana stanu rezerw	-3 057 605,00	-42 569,14
Zmiana stanu zapasów	-20 530 914,14	-24 378 551,79
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 300 461,30	815 868,22
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-9 865 127,25	-2 752 179,11
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-214 437,00	-32 795,00
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-487 663,69	-13 773 249,66
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	802 327,67	603 737,63
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	771 843,90	582 000,00
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	30 483,77	21 737,63
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-996 600,00	-2 677 000,00
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-996 600,00	-2 677 000,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-194 272,33	-2 073 262,37

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA
I. Wpływy

Wpływy z emisji akcji	18 283 049,73	34 720 053,80
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	0,00	0,00
Wpływy z odsetek	18 283 049,73	19 720 053,80
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy	0,00	15 000 000,00

II. Wydatki

Wykup akcji własnych	-29 850 885,82	-12 744 060,74
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-26 340 485,39	-9 051 012,26
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-3 408 990,66	-3 515 699,27
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	-101 409,77	-177 349,21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,00	0,00
Przepływy pieniężne razem	-11 567 836,09	21 975 993,06
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-12 249 772,11	6 129 481,03
Środki pieniężne na początek okresu	15 663 230,75	1 369 551,03
Środki pieniężne na koniec okresu	3 413 458,64	7 499 032,06

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 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	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 846 598,78	0,00	-3 846 598,78	0,00	-3 846 598,78
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,08	-72,08	0,00	-72,08
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
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 846 598,78	-72,08	-3 846 670,86	0,00	-3 846 670,86
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
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2019 roku	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-44 636 094,31	-9 968,84	244 736 646,45	0,00	244 736 646,45

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 612,08	-12 612,08	0,00	-12 612,08
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
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	-12 612,08	28 940 505,24	0,00	28 940 505,24
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	33 049 704,61	0,00	0,00	-43 913 704,61	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie niewykorzystanego 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-pokrycie strat	0,00	0,00	-12 370 547,79	0,00	0,00	12 370 547,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 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	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	0,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	0,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152 576,92	0,00	152 576,92	0,00	152 576,92
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22 430,40	-22 430,40	0,00	-22 430,40
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152 576,92	-22 430,40	130 146,52	0,00	130 146,52
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
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2018 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	178 011 000,00	0,00	-38 046 879,11	-19 715,08	230 636 958,59	0,00	230 636 958,59

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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

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

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

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 marca 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Lp.sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Żegiestowska I Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k.

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 objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład **Zarządu** na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 maja 2019 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów wówczas, gdy następuje zmiana przeznaczenia tych nieruchomości z nieruchomości do długoterminowego wynajmu na nieruchomości

zakwalifikowane do sprzedaży. Zarząd Grupy na dzień bilansowy podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub jako zapasy.

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 w momencie przekazania lokalu nabywcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po otrzymaniu 100% wartości lokalu.

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

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

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

5.2. Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych. Zarząd Grupy przeanalizował wartość zapasów pod kątem ich wartości rynkowej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku utworzono odpisy na zapasy, których cena sprzedaży możliwa do uzyskania jest niższa od ich w wartości bilansowej. Przeanalizowano również należności, na należności wątpliwe utworzono stosowne odpisy.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notce 23 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. Z uwagi na nieistotne dla sprawozdania wartości oszacowanych wstępnie takich rezerw, Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notcie 44 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Od 1 stycznia 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Do 31 grudnia 2017 roku przychody netto ze sprzedaży mieszkań i lokali w działalności deweloperskiej rozpoznawane były w wynikach Grupy w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

6. Podstawa sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszy skrócony skonsolidowany raport kwartalny sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanej z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe powstało w procesie konsolidacji sprawozdań wszystkich spółek zależnych ze sprawozdaniem jednostki dominującej i2 Development S.A. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek finansowych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

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

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych. W spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty, w spółce 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. walutą funkcjonalną jest EURO.

Czas trwania jednostki dominującej oraz wchodzący w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania 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 w dniu 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

8. Zmiany obowiązujących standardów i interpretacji, które mają zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 lub później.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później:

- Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte

zmianami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe, zgodnie z analizą, wprowadzenie nie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015- 2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.

- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:
 - precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
 - zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
 - dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
 - pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 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 2019 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 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 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 podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 3 miesięcy zakończony dniem 31 marca 2019 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 kwartału. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 29 marca 2019 roku – 4,3013 PLN/EUR, 30 marca 2018 – 4,2085 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku - 4,3000 PLN/EUR 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 kwartału, następujących w okresach sprawozdawczych 1 stycznia 2019 – 31 marca 2019 - 4,3032 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 marca 2018 – 4,1811 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.

13. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.03.2019r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	2 958 895,17	3 825 580,31	256 291,44	7 040 766,92
Przychody ze sprzedaży produktów	2 958 895,17	3 825 580,31	256 291,44	7 040 766,92
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	2 189 527,13	3 741 394,31	885 001,97	6 815 923,41
Koszt sprzedanych produktów	2 189 527,13	3 741 394,31	885 001,97	6 815 923,41
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	769 368,04	84 186,00	-628 710,53	224 843,51
Koszty sprzedaży	237 074,31	74 559,74	0,00	311 634,05
Koszty ogólnego zarządu	1 735 258,42	627 422,88	0,00	2 362 681,30
Pozostałe przychody operacyjne	86 416,82	44 659,49	34 643,48	165 719,79
Pozostałe koszty operacyjne	130 413,96	137 593,43	128 661,00	396 668,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 246 961,83	-710 730,56	-722 728,05	-2 680 420,44
Przychody finansowe	1 133,18	0,00	119 504,26	120 637,44
Koszty finansowe	254 589,82	16 335,96	0,00	270 925,78
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 500 418,47	-727 066,52	-603 223,79	-2 830 708,78
Podatek dochodowy	1 638 147,00	-470 841,00	-151 416,00	1 015 890,00
Zysk (strata) netto z działalności	-3 138 565,47	-256 225,52	-451 807,79	-3 846 598,78

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.12.2018r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych produktów	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 540 902,94	1 658 947,29	112 652,78	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	1 108 451,80	0,00	0,00	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	7 770 864,66	2 509 461,12	0,00	10 280 325,78
Pozostałe przychody operacyjne	909 399,06	1 499 681,65	29 639,77	2 438 720,48
Pozostałe koszty operacyjne	312 859,49	1 611 870,10	1 078 563,40	3 003 292,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 741 873,95	-962 702,28	-936 270,85	-7 640 847,08
Przychody finansowe	40 093 742,65	0,00	337 638,65	40 431 381,30
Koszty finansowe	2 608 543,22	96 749,68	0,00	2 705 292,90
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 743 325,48	-1 059 451,96	-598 632,20	30 085 241,32
Podatek dochodowy	1 530 991,00	-428 420,00	29 553,00	1 132 124,00
Zysk (strata) netto z działalności	30 212 334,48	-631 031,96	-628 185,20	28 953 117,32

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

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

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podejmie uchwałę dotyczącą wyniku finansowego Spółki i2 Development S.A. za 2018 rok. Spółka dominująca osiągnęła w 2018 roku stratę w wysokości 4.016.784,03 złotych.

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu.

15. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

16. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Na dzień 31 marca 2019 roku pozycja ta nie występuje.

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 2019 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

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

Wartość firmy

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:			
Concept Sp. z o.o	4 069,90	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zbycia i nabycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2019 roku nie miało miejsca zbycie udziałów w Spółkach wchodzących w skład Grupy poza grupę kapitałową.

19. Udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka wspólnie kontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

20. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

21. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym wynosi 5.702.538,92 złotych. Kwota 5.352.281,97 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 350.256,95 złotych przypada do spłaty w 2019 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 31 marca 2019 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 grudnia 2018 [w złotych]			Saldo pożyczki na 31 marca 2018 [w złotych]		
		krótkoter.	dlugoter.	razem	krótkoter.	dlugoter.	razem	krótkoter.	dlugoter.	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	154 348,46	207 022,46	361 370,92	152 375,76	203 669,04	356 044,80	129 804,11	362 266,02	492 070,13
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Kowalski Andrzej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76 027,48	76 027,48
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	Misztal Marcin	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76 027,48	76 027,48
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	3 543 824,65	3 543 824,65		3 476 756,16	3 476 756,16	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp. k.	0,00	911 112,33	911 112,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	97 383,38	97 383,38	2 867,33	0,00	2 867,33	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	592 939,15	592 939,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	0,00	0,00	581 553,91	0,00	581 553,91	549 443,21	0,00	549 443,21
KPB sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp. k.	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,33	0,00	52 921,33	0,00	758 034,25	758 034,25
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	142 987,26	0,00	142 987,26	310 357,49	0,00	310 357,49	0,00	324 774,49	324 774,49
Razem		350 256,95	5 352 281,97	5 702 538,92	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16	679 247,32	1 597 129,72	2 276 377,04

22. Świadczenia pracownicze

22.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie wypłacała takich świadczeń.

22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku i2 Development S.A. zawarła umowę leasingu finansowego, której przedmiotem jest sprzęt budowlany. Wartość przedmiotu leasingu to 151.347,00 złotych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku, oprócz zawartej umowy leasingowej dotyczącej sprzętu budowlanego, nie wystąpiły inne istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

25. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku*	375 061 555,41	351 466 188,14	334 109 501,29
Produkty gotowe*	13 159 755,08	15 804 207,76	5 340 729,68
Towary	22 782 598,03	22 324 864,18	2 663 515,97
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem	411 003 908,52	389 595 260,08	342 113 746,94

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

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku. Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

- W dniu 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. Oba kredyty zostały spłacone w dniu 2 kwietnia 2019 roku.

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

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

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

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

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

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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

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

- W dniu 21 grudnia 2018 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 6.876.904,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Nowa Kaszubska”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Kaszubskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00344957/6 i WR1K/00341573/9.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 czerwca 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 10.840.356,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

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

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

Zmiany odpisów aktualizujących zapasy przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1	71 686,96	1 467 800,40	1 467 800,40
Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	71 686,96	1 396 113,44	116 660,05
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31	0,00	71 686,96	1 351 140,35

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

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

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	25 262 461,38	28 582 568,05	45 410 360,15
w tym należności od jednostek powiązanych	21 042 768,54	23 627 564,82	42 554 748,11
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	4 263 051,68	1 653 409,24	8 818 949,37
Pozostałe należności od osób trzecich	195 498,69	551 198,98	1 375 917,64
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	34 708 331,86	34 107 946,96	1 075 135,52
Należności ogółem (netto)	64 429 343,61	64 895 123,23	56 680 362,68
Opis aktualizujący należności	1 139 219,48	1 065 145,12	382 834,97
Należności brutto	65 568 563,09	65 960 268,35	57 063 197,65

Zmiany odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 065 145,12	389 725,04	389 725,04
Zwiększenie	74 074,36	695 846,46	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	20 426,38	6 890,07
Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia	1 139 219,48	1 065 145,12	382 834,97

29. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich

Na dzień 31 marca 2019 roku stan środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wynosi 41.624.663,13 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania. Zwalniane są po spełnieniu warunków zawartych w umowach rachunków deweloperskich.

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania na podstawie umów deweloperskich:

Spółka	Stan na 31-12-2018	Wpłaty	Zwolnienia	Stan na 31-03-2019
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	5 344 441,02	4 632 957,32	2 756 852,87	7 220 545,47
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	16 819 963,19	27 556 024,78	23 874 234,78	20 501 753,19
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.	586 437,39	3 624 899,63	949 574,28	3 261 762,74
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	0,00	341 530,10	111,52	341 418,58
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	45 732,73	0,00	14 525,56	31 207,17
i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k.	9 051 081,72	5 551 332,44	4 334 438,18	10 267 975,98
Razem	31 847 656,05	41 706 744,27	31 929 737,19	41 624 663,13

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 501 578,81	15 663 230,75	7 499 032,06
w tym na rachunkach VAT(split payment)	35 259,40	17 388,00	0,00
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	3 501 578,81	15 663 230,75	7 499 032,06
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym*	1 922 892,08	172 619,94	1 399 142,00

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

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

Zmiany stanu rezerw przedstawiają się następująco:

Stan na 31 marca 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 marca 2019 roku	0,00	0,00	0,00

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na koszty związane z realizacją usług generalnego wykonawcy.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono nowych rezerw.

Stan na 31 grudnia 2018 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	21 320,00	21 320,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	677 845,04	677 845,04
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00

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

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 251 785,00	10 186 788,00	10 682 154,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	2 491 311,00	6 037 816,00	6 140 271,00
straty podatkowe	3 543 905,00	3 946 809,00	4 467 801,00
niezapłacone faktury	0,00	941,00	941,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	4 879,00	3 606,00	5 661,00
Odpis na należności	211 690,00	197 616,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	0,00	67 480,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 347 050,00	9 404 655,00	7 758 541,00
odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	2 302 622,00	5 838 433,00	4 991 365,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	60 806,00	51 474,00	57 260,00
wycena projektów deweloperskich	2 709 916,00	2 709 916,00	2 709 916,00
noty-obciążenia kary niezapłacone	176 474,00	171 171,00	0,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	1 097 232,00	633 661,00	0,00

33. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

33.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9 700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
- akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:			
Galtoco Investments Ltd.	41,24%	41,24%	45,57%
Acico Investments Ltd.	41,43%	41,43%	42,18%
pozostali akcjonariusze	17,33%	17,33%	15,22%
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.

33.2 Wartość nominalna akcji

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

33.3 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.

33.4 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 2019 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.	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2018 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.	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 marca 2018 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.	4 131 781,00	4 131 781,00	1,0	42,60%	42,60%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 476 645,00	1 476 645,00	1,0	15,22%	15,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

33.5 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.

33.6 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.

34. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca / Pożyczkodawca	Saldo kredytu / pożyczki na 31.03.2019 [w złotych]			Saldo kredytu / pożyczki na 31.12.2018 [w złotych]			Saldo kredytu / pożyczki na 31.03.2018 [w złotych]		
		krótkoter.	długoter.	razem	krótkoter.	długoter.	razem	krótkoter.	długoter.	razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	23 420 566,21	23 420 566,21	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09	0,00	6 629 331,02	6 629 331,02
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 025 700,64	0,00	12 025 700,64
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	1 170 084,67	0,00	1 170 084,67	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32	800 328,25	18 565 115,74	19 365 443,99
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	7 927 600,78	7 927 600,78	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	64,39	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	0,00	2 391 128,32	2 391 128,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 922 892,08	0,00	1 922 892,08	172 619,94	0,00	172 619,94	1 399 142,00	0,00	1 399 142,00
i2 sp. z o.o.	mBank S.A.	116,99	0,00	116,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	31 735 793,47	31 735 793,47	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01	0,00	24 268 561,54	24 268 561,54
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	0,00	0,00	274 556,68	0,00	274 556,68	0,00	2 322 134,60	2 322 134,60
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	0,00	0,00	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97	0,00	6 625 614,12	6 625 614,12
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	0,00	0,00	11 840,40	0,00	11 840,40	0,00	514 582,16	514 582,16
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 995 012,13	7 995 012,13
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	13 290 950,75	13 290 950,75	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60	0,00	12 628 923,12	12 628 923,12
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited	0,00	1 726 469,78	1 726 469,78	11 059,28	0,00	11 059,28	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	303 871,74	303 871,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Kowalski Andrzej	0,00	21 506,43	21 506,43	21 500,00		21 500,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 069 379,36	0,00	10 069 379,36
i2 Development S.A.	obligacje seria B	15 150 491,80	0,00	15 150 491,80	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84	150 150,00	14 995 194,53	15 145 344,53
i2 Development S.A.	obligacje seria C	30 566 668,81	0,00	30 566 668,81	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50	565 800,00	29 996 344,77	30 562 144,77
i2 Development S.A.	obligacje seria D	10 140 782,94	0,00	10 140 782,94	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45	141 000,00	9 937 378,18	10 078 378,18
i2 Development S.A.	obligacje seria E	15 130 446,60	0,00	15 130 446,60	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46	130 650,00	14 999 651,07	15 130 301,07
i2 Development S.A.	obligacje seria F	6 772,82	15 047 809,36	15 054 582,18	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria G	28 350,00	8 999 537,83	9 027 887,83	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria H	36 900,00	29 999 784,03	30 036 684,03	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87	0,00	0,00	0,00
Razem		74 153 506,71	134 865 018,70	209 018 525,41	48 038 443,06	169 237 152,77	217 275 595,83	25 282 150,25	149 477 842,98	174 759 993,23

35. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
Amortyzacja	105 812,95	125 169,54
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	7 653 765,08	6 647 172,96
Usługi obce	13 431 449,86	16 690 160,63
Podatki i opłaty	637 825,56	242 550,40
Koszty świadczeń pracowniczych	1 375 014,34	1 048 897,82
Pozostałe koszty rodzajowe	205 441,87	182 247,89
Koszty według rodzajów ogółem	23 409 309,66	24 936 199,24

36. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 marca 2018 roku Grupa nie posiadała istotnych należności warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z wekslowymi opisano w notcie numer 41.

36.1 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.

36.2 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 2019 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie.

36.3 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych. Wszystkie zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone gwarancje i poręczenia, łącznie z weksłowymi opisano w nocie numer 41.

37. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 31 marca 2019 roku, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 marca 2018 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej nodzie.

37.1 Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	4 300,00	4 300,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	49 516,70	402 410,00	34 750,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	14 400,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	83 288,57	364 750,10	42 211,44
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	7 715 000,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	36 440,00	155 860,00	44 940,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	4 338 838,46	17 166 773,16	4 526 706,94
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	0,00	0,00
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	4 508 083,73	25 823 493,26	4 652 908,38

37.2 Należności od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	60 905,54	19 409,40	51 291,00
i2 Development Sp. z o.o.	30 060,84	24 812,70	26 109,65
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	0,00	7 232 685,97	20 299 512,50
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	6 149 384,99	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.	10 796 324,99	11 879 625,97	20 299 512,50
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	1 420 650,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	18 548,40	22 066,20	23 960,40
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	3 987 543,78	3 028 314,58	1 854 362,06
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
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k. inne należności	33 073 807,97	33 073 807,97	0,00
Razem	54 116 576,51	56 701 372,79	42 554 748,11

37.3 Zakupy od podmiotów powiązanych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	157 558,34	1 352 792,18	144 274,10
Chamielec Architekci Sp. z o.o	33 786,72	131 787,02	32 374,29
i2 Development Sp. z o.o.	92 850,00	375 605,50	91 350,00
i2 Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	12 532,58	24 620,94	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	540,00	11 911,38	540,00
i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	90 540,00	362 160,00	90 540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	20 798,27	830 831,08	133 341,48
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	540,00	10 627,22	540,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	2 007,00	8 028,00	2 007,00
i2 sp. z o.o.	540,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Lp sp.k.	270,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	540,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	540,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	540,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	540,00	2 160,00	540,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	540,00	2 160,00	540,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	6 283,88	32 889,13	9 992,29
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	540,00	2 160,00	540,00
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	100 748,80 0,00	797 733,44 0,00	321 687,10 0,00
Razem	525 475,59	3 958 425,89	831 506,26

37.4 Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	72 991,67	50 918,12	55 518,30
i2 Development Sp. z o.o.	37 084,50	0,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	7 506,91	0,00	8 705,87
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	36 900,00	0,00	0,00
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	74 550,47	55 180,60
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	8 422,08
i2 sp. z o.o.	664,20	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	664,20	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	3 549,35	4 121,61	1 148,05
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	142 987,26 0,00	310 357,49 0,00	476 829,45 0,00
Razem	302 348,09	439 947,69	605 804,35

37.5 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

37.6 Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

37.7 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

37.8 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku Grupa nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

W poprzednim okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w 2019 roku, jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chamielcowi). Należność główna jednej z pożyczek została już spłacona w całości w maju i listopadzie 2018 roku. Druga została częściowo spłacona w lutym 2019 roku.

37.9 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

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

37.10 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

[w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
Zarząd jednostki dominującej	43 897,20	93 933,73
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	231 669,09	211 306,21
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	275 566,29	305 239,94

*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]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	188 343,81	131 078,76
Razem	188 343,81	131 078,76

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

38. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie dokonywała emisji i wykupu obligacji.

W poniższej tabeli zaprezentowano stan obligacji na 31 marca 2019 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15.000.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
RAZEM		124.050.700,00	PLN	

40. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 2 kwietnia 2019 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Legnickiej we Wrocławiu („Soft Lofty Legnicka/ Soft Lofty Centrum”) na kwotę 37.650.000,00 zł został całkowicie spłacony.

- W dniu 23 kwietnia 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. powzięła informację, iż decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1244/2019 z dnia 26 marca 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca zmiany w zakresie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym zgodnie z wnioskiem i opisem projektu budowlanego (tj. budowa zespołu apartamentowo-biurowego z usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną) jako istotne odstępianie od zatwierzonego projektu budowlanego – budowy budynku biurowego przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu stała się ostateczna na skutek niewniesienia odwołania w ustawowym terminie.

Projekt zakłada realizację 11-kondygnacyjnego budynku, z 1-poziomowym parkingiem podziemnym, w którym znajdować się będzie 196 lokali, w tym 9 lokali usługowych o metrażu od 131 m² do 164 m², 82 lokale mieszkalnie o powierzchni od 32 m² do 100 m² oraz 105 lokali biurowych o metrażu od 40 m² do 84 m². W garażu podziemnym przewidziane jest łącznie 205 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 8 miejsc postojowych i 14 boksów na jednoślady. W garażu znajdować się będzie również powierzchnia magazynowa o powierzchni 373 m².

- W dniu 6 maja 2019 roku pomiędzy Trigon Dom Maklerski S.A. z/s w Krakowie a i2 Development S.A. została podpisana umowa o pełnienie funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa wchodzi w życie z dniem 8 maja 2019 roku, pod warunkiem, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie nie wyrazi sprzeciwu co do wykonywania funkcji Animatora Emitenta na podstawie Umowy. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.

41. 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 2019 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do

poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych przekroczonych kosztów projektu, do maksymalnej wysokości 10% kosztów projektu danego etapu. Gwarancja pokrycia powyższych kosztów wygasa z dniem 31 października 2023 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

Poręczenie wekslowe:

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPБ Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 1.922.892,08 zł.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

44. 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 2019 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

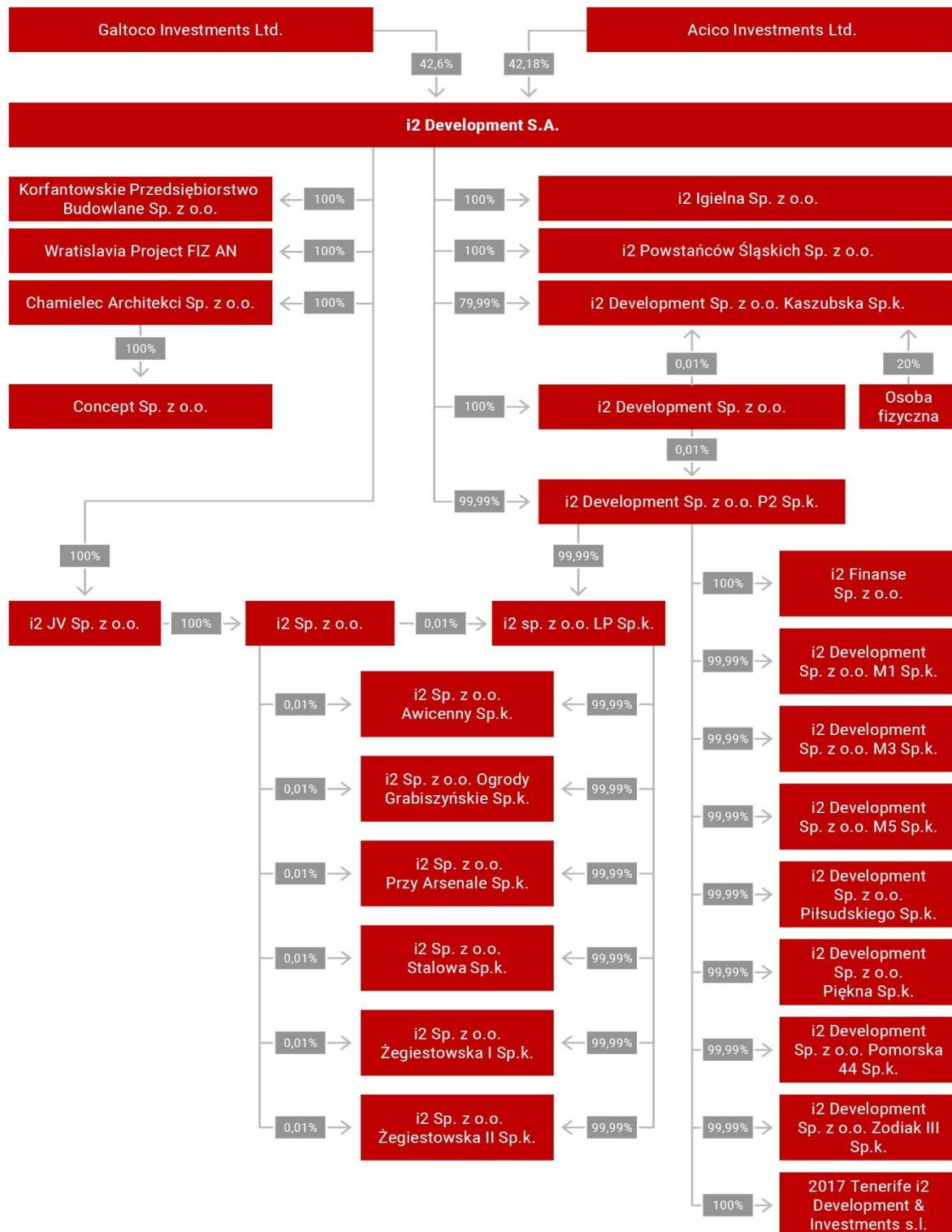
45. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (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 2019 roku:



2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiostowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiostowska II sp.k.

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

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

Poniższa tabela prezentuje stan na dzień raportu kwartalnego tj. 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 15 maja 2019 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.	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

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

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

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2018	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2019	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2019
Marcin Misztal	4 091 574,00	4 091 574,00	4 091 574,00

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie zaszły zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez członków Rady Nadzorczej.

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2018	Łączna liczba akcji na dzień 31 marca 2019	Łączna liczba akcji na dzień 15 maja 2019
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2019 roku	31 marca 2018 roku
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	7 040 766,92	28 954 676,62
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-2 680 420,44	-667 492,67
Zysk/strata brutto	-2 830 708,78	-1 047 334,08
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-3 846 598,78	152 576,92
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-3 846 598,78	152 576,92
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-3 846 598,78	152 576,92

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

Wyszczególnienie [w złotych]	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa razem	588 957 569,39	574 099 113,82
Aktywa trwałe	64 462 668,85	67 132 646,25
Aktywa obrotowe	524 494 900,54	506 966 467,57
Kapitał własny w tym:	244 736 646,45	248 583 317,31
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	244 736 646,45	248 583 317,31
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	344 220 922,94	325 515 796,51
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	146 208 428,18	183 056 374,01
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	80 817 887,48	70 190 559,94
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 047 131,22	99 046 592,83
- Pozostałe zobowiązania długoterminowe	11 343 409,48	13 819 221,24
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	198 012 494,76	142 459 422,50
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 359 893,58	32 628 378,22
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	3 093 093,74	22 053 553,98
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	71 060 412,97	25 984 889,08
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	92 618 659,23	60 991 069,77
- Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	880 435,24	801 531,45

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku osiągnęła 7.040.766,92 złotych przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 2.958.895,17 złotych z działalności deweloperskiej oraz 3.825.580,31 złotych z działalności budowlanej). Pierwszy kwartał 2018 roku zamknął się stratą netto w kwocie -3.846.598,78 złotych. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła -2.680.420,44 złotych, a na jej wysokość w głównej mierze wpłynęły:

- Koszty zużycia materiałów i energii,
- Usługi obce,
- Niski poziom rozpoznanych przekazania lokali, wynikający z harmonogramów realizacji inwestycji.

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

W pierwszym kwartale 2019 roku aktywa Grupy wzrosły o 14.858.455,57 złotych, osiągając poziom 588.957.569,39 złotych.

Aktywa trwale zmniejszyły się w tym czasie o 2.669.977,40 złotych, co było związane głównie ze zmianą salda aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Aktywa obrotowe wzrosły o 17.528.432,97 złotych, co przede wszystkim było związane ze zwiększeniem wartości zapasów oraz środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej pozostaje na podobnym poziomie jak na koniec 2018 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 55.553.072,26 złotych, na wzrost których największy wpływ miało: zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek oraz zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych przypadające do spłaty w najbliższych 12 miesiącach od publikacji niniejszego raportu kwartalnego.

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 2019 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w I kwartale 2019 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

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

Pozostała działalność

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

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

Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie sprawozdawczym spółki zależne Emitenta nie otrzymały nowych pozwoleń administracyjnych w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji.

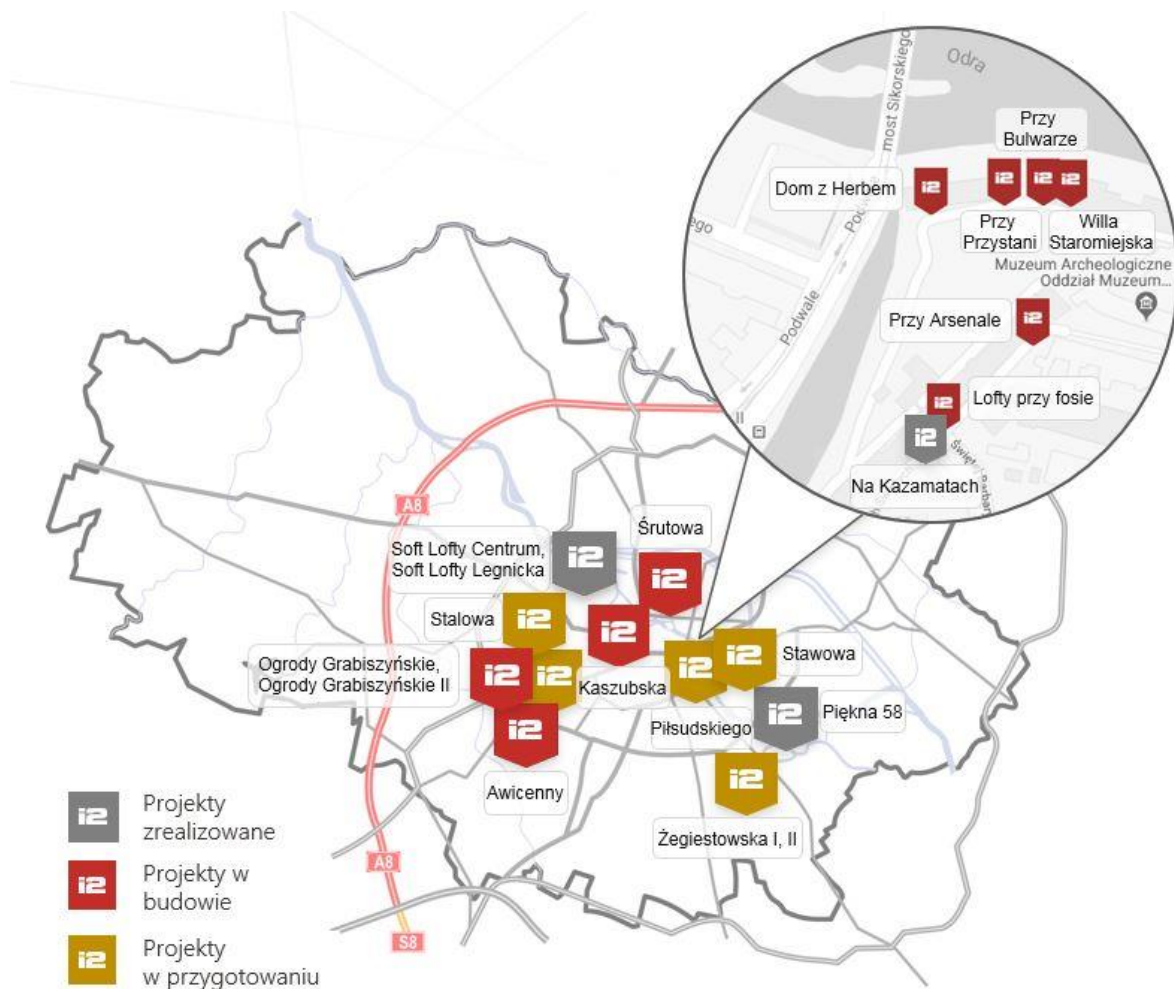
Po dniu bilansowym, tj. w dniu 23 kwietnia 2019 roku, Spółka zależna od i2 Development S.A. - i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. powzięła informację, iż decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1244/2019 z dnia 26 marca 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę obejmująca zmiany w zakresie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym budynku przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu stała się ostateczna na skutek niewniesienia odwołania w ustawowym terminie.

Sprzedż lokali mieszkalnych i usługowych

Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem budowy na dzień 31 marca 2019 roku:

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży [%]	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie budowy [%]
Przy Ptasiej	68	4	1	99%	100%
Piękna 58	111	0	2	98%	100%
Soft Loft Legnicka	139	15	1	99%	100%
Soft Loft Centrum	126	21	2	99%	100%
Awicenny I	104	0	43	59%	78%
Awicenny II	91	0	41	55%	56%
Awicenny III	73	0	47	36%	58%
Dom z Herbem (B1)	28	4	11	66%	16%
Przy Przystani (B2)	53	4	27	53%	24%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	18	78%	27%
Przy Przystani II (B3a)	33	1	0	100%	26%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	19	61%	27%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	9	53%	20%
Między Basztami (B7-B8)	4	4	0	100%	78%
Przy Arsenale (B9)	123	16	51	63%	60%
Na Kazamatkach (B10)	63	9	5	93%	100%
Lofty przy fosie (B11)	53	11	1	99%	97%
Kaszubska 10	49	0	0	100%	59%
Śrutowa 12	60	1	0	100%	38%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	38	57%	28%
Ogrody Grabiszyńskie II	82	114	0	14%	0%
Żegiestowska I	172	429	0	8%	0%
RAZEM	1 652	651	316		

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



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 18 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc do analogicznego okresu sprzedaży 1 kwartału 2018 roku odnotowuje się spadek o 85%.

Oferta Grupy i2 Development na koniec 31 marca 2019 roku wynosiła 316 lokali. Na poziom sprzedaży w pierwszym kwartale 2019 roku miały wpływ rozwiązania umów deweloperskich jak i umów przedwstępnych, które to bezpośrednio przełożyły się na stan oferty. Ze względu na atrakcyjność lokalizacyjną i cenową posiadanych przez Grupę projektów, przewiduje się szybką i efektywną sprzedaż lokali.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 15 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych i usługowych. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 163 lokali nabywcom.

Głównym czynnikiem wpływającym na poziom sprzedaży w okresie sprawozdawczym miał niski stan posiadanej oferty przez Grupę, która w najbliższych kwartałach będzie uzupełniana o nowe projekty, będące w przygotowaniu, tj. projekt Ogrody Grabiszyńskie II oraz projekt Żegiestowska I, spółki uzyskały niezbędne pozwolenia na budowę dla obu projektów.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. w I kwartale 2019 roku:

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [w złotych]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	2 958 895,17	42%
Działalność budowlana	3 825 580,31	54%
Pozostała działalność	256 291,44	4%
RAZEM	7 040 766,92	100%

Powyższe przychody Grupa uzyskiwała na terenie miasta Wrocław.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 marca 2019 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 marca 2019 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	[w złotych]
W roku 2019	38 234 529,69
W latach 2020-2021	168 030 071,66

Zysk/strata przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w I kwartale 2019 roku:

Sfera działalności	Zysk/strata z działalności operacyjnej [w złotych]
Działalność deweloperska	-1 500 418,47
Działalność budowlana	-727 066,52
Pozostała działalność	-603 223,79

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

W I kwartale 2019 roku nie zostały zawarte inne umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A., poza umowami opisanymi w niniejszym raporcie kwartalnym.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Kredyty

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 marca 2019 roku wynosiło: 68.568.182,52 złotych, w tym:

- kredyty długoterminowe: 65.475.088,78 złotych,
- kredyty krótkoterminowe: 3.093.093,74 złotych.

Pożyczki

Na dzień 31 marca 2019 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 15.342.798,70 złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 15.342.798,70 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 31 marca 2019 roku wynosiło 5.702.538,92 złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 5.352.281,97 złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 350.256,95 złotych.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W dniu 6 maja 2019 roku pomiędzy Trigon Dom Maklerski S.A. z/s w Krakowie („Animator”) a Emitentem została podpisana umowa o pełnienie funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Umowa”). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa wchodzi w życie z dniem 8 maja 2019 roku, pod warunkiem, że Zarząd Gieldy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie wyrazi sprzeciwu co do wykonywania funkcji Animatora Emitenta na podstawie Umowy. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.

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 2019 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I kwartał 2019 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2019.

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 2019 roku, to:

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

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,

- dostępność kredytów hipotecznych – 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 20% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

III. Jednostkowa informacja finansowa

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku:

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny [w złotych]	01-01-2019-31-03-2019	01-01-2018-31-03-2018
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	28 467 896,98	25 644 606,85
- od jednostek powiązanych	28 448 686,81	25 640 306,85
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	464 896,98	444 606,85
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28 003 000,00	25 200 000,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	20 246 600,43	25 191 487,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 246 600,43	25 191 487,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	8 221 296,55	453 119,85
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	880 774,43	864 948,82
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	7 340 522,12	-411 828,97
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	750 002,81	12 849,66
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	750 002,81	12 849,66
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	65,24	769,13
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	65,24	769,13
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	8 090 459,69	-399 748,44
J. PRZYCHODY FINANSOWE	8 016 774,15	6 604 676,95
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	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
II. Odsetki, w tym:	2 186 375,79	1 377 293,30
- od jednostek powiązanych	2 088 606,45	1 373 970,98
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	5 830 398,36	5 227 383,65
V. Inne	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	8 908 264,87	7 208 939,72
I. Odsetki, w tym:	8 651 458,95	7 055 460,47
- dla jednostek powiązanych	6 420 414,69	5 724 222,58
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	256 805,92	153 479,25
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	7 198 968,97	-1 004 011,21
M. PODATEK DOCHODOWY	1 663 663,00	-786 624,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	5 535 305,97	-217 387,21

Skrócony jednostkowy bilans spółki i2 Development S.A.

na dzień 31 marca 2019 roku

Aktywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
A. Aktywa trwale	724 611 206,45	653 820 808,91	681 118 381,41
I. Wartości niematerialne i prawne	2 356,02	3 534,00	7 067,94
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	2 356,02	3 534,00	7 067,94
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwale	1 363 632,58	1 440 107,77	2 191 327,36
1. Środki trwałe	1 363 632,58	1 440 107,77	2 191 327,36
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	505 675,49	521 477,84	568 884,89
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 225,25	1 508,00	2 356,25
d) środki transportu	805 794,89	861 970,19	1 552 290,11
e) inne środki trwałe	50 936,95	55 151,74	67 796,11
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
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
IV. Inwestycje długoterminowe	720 308 959,93	645 732 171,53	670 611 761,93
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	720 308 959,93	645 732 171,53	670 611 761,93
a) w jednostkach powiązanych	715 163 700,42	642 255 415,37	670 611 761,93
- udziały lub akcje	279 810 114,94	272 017 842,87	272 011 829,19
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	118 791 662,48	59 506 047,86	106 515 823,13
- inne długoterminowe aktywa finansowe	316 561 923,00	310 731 524,64	292 084 109,61
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	5 145 259,51	3 476 756,16	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	5 145 259,51	3 476 756,16	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 936 257,92	6 644 995,61	8 308 224,18
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 713 590,00	5 981 862,00	7 962 990,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	222 667,92	663 133,61	345 234,18
B. Aktywa obrotowe	23 883 790,65	79 462 795,80	6 466 822,80
I. Zapasy	10 002 232,00	22 563 427,58	0,00
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	10 002 232,00	20 244 396,58	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	2 319 031,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	543 684,81	103 979,45	732 331,77
1.	Należności od jednostek powiązanych	72 943,21	52 014,06	578 199,05
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	72 943,21	52 014,06	578 199,05
	- do 12 miesięcy	72 943,21	52 014,06	578 199,05
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	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	470 741,60	51 965,39	154 132,72
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	47 257,02	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	47 257,02	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	379 615,53	0,00	124 762,65
c)	inne	91 126,07	4 708,37	29 370,07
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 426 007,51	54 302 767,85	5 047 970,77
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 426 007,51	54 302 767,85	5 047 970,77
a)	w jednostkach powiązanych	10 062 281,02	48 873 099,67	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	10 062 281,02	48 873 099,67	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	624 697,47	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	624 697,47	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	363 726,49	4 804 970,71	5 047 970,77
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	363 726,49	4 804 970,71	5 047 970,77
	- 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
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 911 866,33	2 492 620,92	686 520,26
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	748 494 997,10	733 283 604,71	687 585 204,21

Pasywa

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	271 551 560,89	266 016 254,92	280 679 651,74
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	81 379 038,95	81 379 038,95	50 569 292,01
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00
- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
- na udziały własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	-4 016 784,03	0,00	41 673 746,94
VI. Zysk/ (strata) netto	5 535 305,97	-4 016 784,03	-217 387,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	476 943 436,21	467 267 349,79	406 905 552,47
I. Rezerwy na zobowiązania	973 017,00	2 577 626,00	2 349 646,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	973 017,00	2 577 626,00	2 349 646,00
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	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	387 645 109,59	423 657 146,75	364 467 901,34
1. Wobec jednostek powiązanych	332 971 778,57	324 313 747,25	293 720 162,12
Wobec pozostałych jednostek, w których			
2. jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	54 673 331,02	99 343 399,50	70 747 739,22
a) kredyty i pożyczki	304 047,83	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 050 700,00	99 050 700,00	70 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	318 583,19	292 699,50	747 739,22
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	88 325 309,62	41 032 577,04	40 088 005,13
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 856 715,58	763 187,58	50 107,40
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	36 377,60	146 040,46	49 607,40
- do 12 miesięcy	36 377,60	146 040,46	49 607,40
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	5 820 337,98	617 147,12	500,00
Zobowiązania wobec pozostałych			
2. 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	82 468 594,04	40 269 389,46	40 037 897,73
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00

b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	71 065 222,82	26 091 570,79	11 060 070,00
c)	inne zobowiązania finansowe	208 058,42	318 583,21	550 213,43
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 996 585,57	10 269 422,99	28 369 784,35
	- do 12 miesięcy	1 476 585,57	1 749 422,99	28 369 784,35
	- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	8 520 000,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	3 314 814,82	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	195 750,20	272 707,77	54 962,12
h)	z tytułu wynagrodzeń	1 397,00	709,85	1 342,65
i)	inne	1 580,03	1 580,03	1 525,18
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
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
Pasywa razem		748 494 997,10	733 283 604,71	687 585 204,21

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	5 535 305,97	-4 016 784,03	-217 387,21
II. Korekty razem	11 532 427,55	-6 698 123,85	29 784 717,58
1. Amortyzacja	77 653,17	360 976,60	99 028,54
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 036,81	-18 485,26	-11 766,95
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 467 779,04	23 546 001,90	5 681 406,11
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 830 398,36	-23 789 528,57	-5 227 383,65
5. Zmiana stanu rezerw	-1 604 609,00	549 908,00	321 928,00
6. Zmiana stanu zapasów	12 561 195,58	-20 563 427,58	2 000 000,00
7. Zmiana stanu należności	-439 705,36	591 988,63	-36 363,69
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 987 942,99	14 122 039,34	28 312 594,04
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 289 492,28	-1 497 596,91	-1 354 724,82
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	17 067 733,52	-10 714 907,88	29 567 330,37
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	24 430 978,12	53 132 354,29	17 275 186,55
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:	24 430 978,12	53 132 354,29	17 275 186,55
a) w jednostkach powiązanych	24 430 978,12	53 132 354,29	17 275 186,55
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	23 923 373,86	52 589 554,20	17 269 754,20
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	507 604,26	542 800,09	5 432,35
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-44 666 580,00	-86 420 446,50	-50 304 746,20
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-44 666 580,00	-86 420 446,50	-50 304 746,20
a) w jednostkach powiązanych	-44 666 580,00	-86 420 446,50	-50 304 746,20
- nabycie aktywów finansowych	-77 151,00	0,00	0,00

- udzielone pożyczki długoterminowe	-44 589 429,00	-86 420 446,50	-50 304 746,20
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-20 235 601,88	-33 288 092,21	-33 029 559,65
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	1 138 630,00	93 730 444,71	15 160 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	1 138 630,00	24 679 744,71	160 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	69 050 700,00	15 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-2 412 005,86	-45 001 616,11	-6 728 942,15
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	-10 864 000,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-5 000,00	-15 328 001,00	-4 367 700,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-10 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-84 641,10	-450 999,56	-171 864,98
8. Odsetki	-2 322 364,76	-7 964 864,04	-2 189 377,17
9. Inne wydatki finansowe	0,00	-393 751,51	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 273 375,86	48 728 828,60	8 431 057,85
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-4 441 244,22	4 725 828,51	4 968 828,57
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-4 441 244,22	4 725 828,51	4 968 828,57
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 804 970,71	79 142,20	79 142,20
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	363 726,49	4 804 970,71	5 047 970,77
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

[w złotych]	Stan na 31 marca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 marca 2018 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	266 016 254,92	280 897 038,95	280 897 038,95
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	266 016 254,92	280 897 038,95	280 897 038,95
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 379 038,95	50 569 292,01	50 569 292,01
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	30 809 746,94	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	30 809 746,94	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	30 809 746,94	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	81 379 038,95	81 379 038,95	50 569 292,01
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00

b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	178 011 000,00	178 011 000,00	178 011 000,00
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	41 673 746,94	41 673 746,94
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	41 673 746,94	41 673 746,94
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	41 673 746,94	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap.zapasowy	0,00	30 809 746,94	0,00
-wypłata dywidendy	0,00	10 864 000,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	41 673 746,94
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-4 016 784,03	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-4 016 784,03	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 016 784,03	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 016 784,03	0,00	41 673 746,94
8. Wynik netto	5 535 305,97	-4 016 784,03	-217 387,21
a) zysk netto	0,00	0,00	0,00
b) strata netto	5 535 305,97	-4 016 784,03	-217 387,21
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	271 551 560,89	266 016 254,92	280 679 651,74
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

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

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

Sprawozdanie sporządzone zostało w PLN.

Zasady przyjęte przy sporządzaniu kwartalnego sprawozdania są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2019.351, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

W okresie sprawozdawczym w Spółce i2 Development S.A., nie nastąpiła zmiana zasad (polityki) rachunkowości.

W okresie porównywalnym (stan na 31 marca 2018 roku) udziały w spółkach i2 Development Sp. z o.o. oraz i2 Development Sp. z o.o. P2 Spółka komandytowa oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji nabytych przez FIZ prezentowane były przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym. W niniejszym sprawozdaniu kwoty te prezentowane są szykiem rozwartym.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2019 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu