

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

Wrocław, 31 sierpnia 2017 roku

SPIS TREŚCI

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Skonsolidowany bilans.....	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych	11
Zasady (Polityki) Rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	14
1 Informacje ogólne.....	14
2 Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	14
3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	17
4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	18
5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
5.1 Profesjonalny osąd.....	18
5.2 Niepewność szacunków	19
6 Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	21
6.1 Oświadczenie o zgodności.....	22
6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	22
7 Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	22
8 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	22
9 Korekty błędów poprzednich okresów.....	24
10 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	24
11 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	25
12 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	25
13 Czynniki które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	26
14 Istotne zasady (polityki) rachunkowości.....	27
14.1 Zasady konsolidacji	27
14.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych).....	28
14.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	28
15 Informacje dotyczące segmentów działalności	29
16 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	32
17 Nieruchomości inwestycyjne	33
18 Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	33
19 Wartości niematerialne	33
20 Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	34
21 Udziały w jednostkach współkontrolowanych	34

22	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	35
23	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	35
24	Świadczenia pracownicze	35
24.1	Programy akcji pracowniczych	35
24.2	Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	35
24.3	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	35
25	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	35
26	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	35
27	Zapasy	36
28	Pożyczki udzielone	38
29	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	39
30	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	39
31	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie	39
32	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
33	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	40
34	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41
35	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	42
35.1	Kapitał podstawowy	42
35.2	Wartość nominalna akcji	42
35.3	Prawa akcjonariuszy	42
35.4	Akcjonariusze o znaczącym udziale	42
35.5	Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	43
35.6	Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	43
36	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	44
37	Zobowiązania i należności warunkowe	46
37.1	Sprawy sądowe	46
37.2	Rozliczenia podatkowe	46
37.3	Zobowiązania inwestycyjne	46
37.4	Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	46
38	Informacje o podmiotach powiązanych	47
38.1	Sprzedaż na rzecz powiązanych	47
38.2	Należności od podmiotów powiązanych	48
38.3	Zakupy od podmiotów powiązanych	49
38.4	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	50
38.5	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	50
38.6	Jednostka wspólnie kontrolowana i stowarzyszona	50

38.7 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	50
38.8 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	51
38.9 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	51
38.9.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.....	51
38.9.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej.....	51
38.9.3 Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych	51
39 Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	51
40 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	52
41 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	53
42 Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki, udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego jednostce zależnej	53
43 W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia	54
44 Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	55
45 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	55
46 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)	55

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	39 353 055,47	47 189 033,86
Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 576 309,35	37 496 801,25
Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	24 306 070,02	9 692 232,61
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	470 676,10	0,00
Koszty działalności operacyjnej	45 802 567,87	47 329 724,84
Amortyzacja	123 310,15	151 501,15
Zużycie materiałów i energii	13 667 233,27	28 677 267,43
Usługi obce	27 974 935,19	15 690 763,15
Podatki i opłaty	487 118,19	305 455,41
Wynagrodzenia	2 406 789,00	2 070 823,52
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	264 577,22	224 649,60
Pozostałe koszty rodzajowe	399 126,85	209 264,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	479 478,00	0,00
Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)	-6 449 512,40	-140 690,98
Pozostałe przychody operacyjne	205 047,85	375 180,71
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	205 047,85	375 180,71
Pozostałe koszty operacyjne	3 347 459,52	560 023,77
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	10 633,66	333 370,93
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 400 000,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1 936 825,86	226 652,84
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	-9 591 924,07	-325 534,04
Przychody finansowe	599 241,79	79 381,97
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	599 241,79	78 881,97
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	0,00	500,00
Koszty finansowe	1 708 135,04	401 128,93
Odsetki	663 008,10	218 502,72
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	1 045 126,94	182 626,21
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	-10 700 817,32	-647 281,00
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto	-10 700 817,32	-647 281,00
Podatek dochodowy	1 031 256,00	-782 490,00
Zysk/ (strata) netto	-11 732 073,32	135 209,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
Zysk (strata) netto za okres	-11 732 073,32	135 209,00
Inne całkowite dochody		
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	-72 268,62	1 985 140,69
Inne całkowite dochody netto	-72 268,62	1 985 140,69
Całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-11 804 341,94	2 120 349,69
Całkowite dochody ogółem przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	-11 804 341,94	2 120 349,69
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	-11 804 341,94	2 120 349,69

Skonsolidowany bilans

Na dzień 30 czerwca 2017 roku

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe	93 889 190,24	89 140 002,22	116 054 263,24
Rzeczowe aktywa trwałe	1 150 020,38	443 283,36	451 520,47
Nieruchomości inwestycyjne	366 526,69	366 526,69	24 888 605,49
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	31 528 262,49	28 721 684,18	37 313 887,08
Wartości niematerialne	11 749,95	30 195,81	71 396,69
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	7 323 795,51	6 943 344,13	214 468,46
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	535 130,17	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 415 593,00	2 076 856,00	2 556 273,00
Aktywa obrotowe	311 878 686,92	279 475 726,32	239 985 259,48
Zapasy	263 909 287,03	234 125 605,64	208 883 004,22
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 035 738,75	35 103 802,78	11 055 795,25
Rozliczenia międzyokresowe	781 596,69	832 893,44	1 974 202,21
Aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	12 796 591,60	5 186 377,83	1 850 138,43
Pozostałe aktywa finansowe	123 798,63	119 831,51	353 821,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 231 674,22	4 107 215,12	15 868 297,82
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	405 767 877,16	368 615 728,54	356 039 522,72
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	207 871 975,81	237 260 390,28	234 557 167,38
Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	80 992 552,78	35 808 297,21	35 012 116,73
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	-49 027 235,03	7 535 741,15	9 713 700,96
Wynik okresu bieżącego	-11 732 073,32	6 028 119,50	135 209,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-72 268,62	177 232,42	1 985 140,69
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem	207 871 975,81	237 260 390,28	234 557 167,38

Zobowiązania długoterminowe	134 898 248,58	81 273 489,54	72 295 469,94
Oprocentowane kredyty i pożyczki	65 515 835,61	67 276 938,12	50 387 349,68
Rezerwy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64 985 642,68	10 000 000,00	10 000 000,00
Pozostałe zobowiązania	1 438 440,29	2 361 032,42	9 883 332,26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 958 330,00	1 635 519,00	2 024 788,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	62 997 652,77	50 081 848,72	49 186 885,40
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	17 479 497,26	10 323 560,26	9 386 042,70
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:	45 518 155,51	39 758 288,46	39 800 842,70
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 493 409,84	29 079 947,83	18 366 891,80
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	941 570,00	75 675,38	76 900,00
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	18 233 401,90	7 315 036,69	19 407 170,02
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 098,00	4 474,00	8 821,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 183 022,86	1 643 154,56	1 244 059,88
Rezerwy	663 652,91	1 640 000,00	697 000,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem	197 895 901,35	131 355 338,26	121 482 355,34
SUMA PASYWÓW	405 767 877,16	368 615 728,54	356 039 522,72

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-11 732 073,32	135 209,00
Podatek dochodowy, w tym:	1 031 256,00	-782 490,00
Podatek dochodowy bieżący	47 182,00	23 174,00
Podatek dochodowy odroczony	984 074,00	-805 664,00
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	-10 700 817,32	-647 281,00
Korekty:	-16 564 661,06	8 807 060,02
Amortyzacja	123 310,15	151 501,15
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	110 106,35	-7 959,26
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	118 830,09	2 959 177,36
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	742 940,24	333 370,93
Aktualizacja wartości aktywów	1 424 655,28	23 692,50
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	16 043 408,75	2 600 107,39
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 725 580,41	-7 176 586,14
Zmiana stanu rezerw	346 463,91	-346 679,00
Zmiana stanu zapasów	-30 465 746,71	1194 952,97
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 282 702,12	-2 303 299,48
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	-7 610 213,77	9 533 428,27
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-44 498,00	-23 174,00
Inne korekty	2 203 204,36	1 868 527,33
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-27 265 478,38	8 159 779,02
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	6 043 853,75	4 727 627,67
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	5 318 265,08	4 504 141,40
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	725 588,67	223 486,27
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-9 525 041,68	-7 439 156,33
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-744 031,73	-36 196,54
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-2 797 118,17	-6 063 627,13
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-5 983 891,78	-1 339 332,66

Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 481 187,93	-2 711 528,66
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	82 557 306,02	59 703 613,22
Wpływy z emisji akcji, wydania udziałów	980,00	33 274 334,90
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	27 556 326,02	16 429 278,32
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	55 000 000,00	10 000 000,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-40 686 180,61	-50 524 215,07
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-18 288 092,38	-38 592 813,84
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-10 000 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 887 938,70	-1 810 786,19
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-18 430 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-80 149,53	-120 615,04
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	41 871 125,41	9 179 398,15
Przepływy pieniężne razem	11 124 459,10	14 627 648,51
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 124 459,10	14 627 648,51
Środki pieniężne na początek okresu	4 107 215,12	1 240 649,31
Środki pieniężne na koniec okresu	15 231 674,22	15 868 297,82

*W pozycji „inne korekty” ujęto wyłączenia konsolidacyjne dotyczące kapitału Grupy z roku 2016 i odpowiednio 2015 oraz korekty związane ze zmianami struktury grupy kapitałowej w roku 2017.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2017 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 732 073,32	0,00	-11 732 073,32	0,00	-11 732 073,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-249 501,04	-249 501,04	0,00	-249 501,04
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	1 831 787,33	-72 268,62	225 278 815,92	0,00	225 278 815,92
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	45 184 255,57	0,00	0,00	-63 614 255,57	0,00	-18 430 000,00	0,00	-18 430 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Powstanie 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 (zmiany w strukturze Grupy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89	0,00	1 023 159,89
Na dzień 30 czerwca 2017 roku	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-60 759 308,35	-72 268,62	207 871 975,81	0,00	207 871 975,81

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
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 2016 roku (po korekcie)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50	0,00	6 028 119,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178 593,04	178 593,04	0,00	178 593,04
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	22 269 055,09	177 232,42	208 457 710,09	0,00	208 457 710,09
Emisja akcji	1700 000,00	0,00	31 555 234,65	0,00	0,00	0,00	0,00	33 255 234,65	0,00	33 255 234,65
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	4 252 639,98	0,00	0,00	-4 252 639,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46	0,00	-4 452 554,46
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	9 700 000,00	0,00	35 808 297,21	0,00	178 011 000,00	13 563 860,65	177 232,42	237 260 390,28	0,00	237 260 390,28

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych)	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Kapitał własny właścicieli jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku (przed korektą)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
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 2016 roku (po korekcie)	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 240 935,59	-1 360,62	202 250 997,55	0,00	202 250 997,55
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135 209,00	0,00	135 209,00	0,00	135 209,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 986 501,31	1 986 501,31	0,00	1 986 501,31
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	8 000 000,00	0,00	422,58	0,00	178 011 000,00	16 376 144,59	1 985 140,69	204 372 707,86	0,00	204 372 707,86
Emisja akcji	1700 000,00	0,00	31 574 334,90	0,00	0,00	0,00	0,00	33 274 334,90	0,00	33 274 334,90
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	3 437 359,25	0,00	0,00	-3 437 359,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie nie wykorzystanego kapitału rezerwowego przeznaczonego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne umorzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38	0,00	-3 089 875,38
Na dzień 30 czerwca 2016 roku	9 700 000,00	0,00	35 012 116,73	0,00	178 011 000,00	9 848 909,96	1 985 140,69	234 557 167,38	0,00	234 557 167,38

Zasady (Polityki) Rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. (dalej: „Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

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

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest działalność deweloperska, przygotowywanie projektów architektonicznych, 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 typu „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia, w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych, a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowo, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

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

2 Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec 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 SKA	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	100%	100%	Zależny	wyłączona z konsolidacji

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

Głównym przedmiotem działalności podmiotów jest:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana.

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku

W I półroczu 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej I2 Development S.A.:

1. Rejestracja spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.,

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

2. Sprzedaż udziałów w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

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

3. Zmiana nazwy w spółce i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k.

W dniu 19 kwietnia 2017 roku wspólnicy spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. podjęli uchwałę zmieniającą nazwę spółki na i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k.. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru KRS w dniu 11 maja 2017 roku.

4. Nabycie udziałów w spółce „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie. Informacja ta była publikowana w raporcie bieżącym 22/2017 oraz 11/2017.

5. Likwidacja spółki i2 Investments SCSp (Société en Commandite Spéciale) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

6. Likwidacja spółki i2 Development Sarl (Société a Responsabilité Limitée) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

7. Połączenie Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2017 roku KRS zarejestrował połączenie spółek Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

8. Zmiana Wspólnika w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A..

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

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

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

Poza zdarzeniami opisanymi w punktach powyżej, nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia dla Grupy.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W okresie sprawozdawczym ani po jego zakończeniu nie doszło do zbycia udziałów w spółkach. W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa objęła 80% udziałów w nowo założonej spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. oraz nabyła 100% udziałów w spółce „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada z siedzibą w Adeje na Teneryfie.

3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

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

Skład **Zarządu** na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu,
- Marcin Misztal – 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 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

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

4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 sierpnia 2017 roku.

5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1 Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

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

Ujmowanie przychodów

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Podatki

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

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

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

5.2 Niepewność szacunków

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2016 roku w zakresie niepewności szacunków dokonywanych przez Kierownictwo jednostki dominującej.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 czerwca 2017 roku, w ocenie Zarządu jednostki dominującej w Grupie, nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notcie 19 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Wartość godziwa nie różni się od wartości bilansowych, gdyż wycena tych pozycji do wartości godziwych nie miałaby istotnego wpływu na wynik finansowy.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

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

6 Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

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

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty, w spółce 2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada walutą funkcjonalną jest EUR.

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

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

Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej. W Grupie nie występują udziały niekontrolujące na dzień 30 czerwca 2017 roku.

6.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

6.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

7 Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

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

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

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

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania przed 1 stycznia 2016 r. i obowiązujące w UE od 2016 roku:

1. Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” dotyczące programów określonych świadczeń

Roczny program poprawek 2010-2012:

1. MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach” – definicja warunku nabycia uprawnień
2. MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – wyjaśnienie obowiązku uiszczenia zapłaty warunkowej
3. MSSF 8 „Segmenty operacyjne” – ujawnienie subiektywnego osądu przy agregowaniu
4. MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej” – wyjaśnienie dotyczące braku dyskonta
5. MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne” – sposób ujęcia wartości bilansowej brutto i amortyzacji przy zastosowaniu modelu opartego na wartości przeszacowanej
6. MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” – ujawnianie informacji przez jednostkę sprawozdawczą

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 roku:

1. Zmiany do MSSF 11 „Wspólne porozumienia umowne” w zakresie rachunkowości nabycia udziału we wspólnej działalności,
2. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i do MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: Rośliny produkcyjne,
3. Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz do MSR 38 „Wartości niematerialne” w zakresie wyjaśnienia dopuszczalnych metod amortyzacji,
4. Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie stosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych,
5. Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia udziałów w innych jednostkach” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – Spółki inwestycyjne: Stosowanie zwolnienia z konsolidacji,
6. Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami,
7. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji.

Roczny program poprawek 2012-2014:

1. MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” – metody zbycia,
2. MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Informacje do ujawnienia” – umowy o obsługę i śródroczne sprawozdania finansowe,
3. MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – ustalanie stóp dyskonta dla obowiązków z tytułu świadczeń po okresie zatrudnienia,
4. MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” – informacje ujawniane w innej części śródrocznego raportu finansowego.

Zmiany standardów i interpretacji w 2017 roku:

1. MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe". Standard został opublikowany 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Standard nie został jeszcze przyjęty przez Unię Europejską. MSSF 17 ustala zasady ujęcia, wyceny, prezentacji i ujawnień umów ubezpieczeniowych. Grupa nie zawiera umów ubezpieczeniowych na własne ryzyko i standard ten nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
2. KIMSF 23 "Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego". Niniejsza interpretacja została opublikowana 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Interpretacja nie została jeszcze przyjęta przez Unię Europejską. KIMSF 23 dostarcza wytycznych odnośnie ujęcia niepewności w zakresie podatku dochodowego. Podmiot powinien dokonać osądu, czy ujęcia podatkowe powinny być rozważane indywidualnie, czy też pewne ujęcia podatkowe powinny zostać ocenione łącznie. Wybór powinien lepiej odzwierciedlać oczekiwania odnośnie rozwiązania niepewności. Interpretacja nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2018 roku:

1. Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach” – klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach,
2. Zmiany do MSSF4:Zastosowanie MSSF9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF4 „Umowy ubezpieczeniowe”,
3. MSSF9„Instrumenty finansowe”,
4. MSSF15 „Przychody z umów z klientami”,
5. Objasnienia do MSSF15 „Przychody z umów z klientami”.

Roczny program poprawek 2014-2016:

1. Zmiany do MSSF12 „Ujawnienia udziałów w innych jednostkach” –wyjaśnienia dotyczące zakresu standardu,
2. Zmiany do MSSF1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – usunięcie krótkoterminowych zwolnień,
3. Zmiany do MSR28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”- wycena jednostek stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć do wartości godziwej,
4. KIMSF22 „Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe”,
5. Zmiany do MSR40 „Nieruchomości inwestycyjne” odnośnie reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych.

9 Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku nie dokonano korekty błędu.

10 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

Emisje obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku:

- a) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na 05 styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku.
Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- b) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na 31 lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.
Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- c) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych.
Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.
Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

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

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

1. W dniu 7 kwietnia 2017 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na osiedlu Nadodrże we Wrocławiu. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 1.375.140,00 złotych brutto Informacja o zakupie publikowana w raporcie bieżącym nr 9/2017.
Nieruchomość pozwala na wybudowanie 52 lokali o łącznej powierzchni ok. 1.700 m².
2. W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek

zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie.

Łączna wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 2.998.230,07 złotych i była finansowana ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii B Emitenta.

Na Nieruchomości planowana jest budowa osiedla domów jednorodzinnych o projektowanej łącznej powierzchni około 1.300 m², zaś planowany termin rozpoczęcia budowy to IV kwartał 2017 roku.

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

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

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

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

14 Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

14.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych nie spełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

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

14.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

14.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 czerwca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku, 30 czerwca 2016 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01 stycznia 2017- 30 czerwca 2017, 01 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016, 01 stycznia 2016 - 30 czerwca 2016.

15 Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

(w złotych) okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Działalność kontynuowana				Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	9 586 547,69	3 719 557,38	6 720,00	1 263 484,28	14 576 309,35	0,00	14 576 309,35
Sprzedaż między segmentami	31 895 628,80	0,00	0,00	3 009 851,74	34 905 480,54	34 905 480,54	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	131 888,74	72 635,50	0,00	26 063,61	230 587,85	25 540,00	205 047,85
Przychody segmentu ogółem	41 614 065,23	3 792 192,88	6 720,00	4 299 399,63	49 712 377,74	34 931 020,54	14 781 357,20
Wyniki							
Amortyzacja	34 152,90	388,50	0,00	88 768,75	123 310,15	0,00	123 310,15
Pozostałe koszty rodzajowe	41 644 325,20	31 556 627,04	12 579,04	6 639 225,60	79 852 756,88	34 173 499,16	45 679 257,72
Zmiana stanu produktów	0,00	25 546 542,19	0,00	0,00	25 546 542,19	1 240 472,17	24 306 070,02
Pozostałe koszty operacyjne	10 916,11	3 522 639,31	2,64	629 912,16	4 163 470,22	816 010,70	3 347 459,52
Zysk/ (strata) segmentu	-722 827,61	-9 717 093,65	-8 004,55	45 864 256,18	35 416 330,37	47 148 403,69	-11 732 073,32
przychody z tytułu odsetek	9 644,37	139 964,62	41,33	17 409 413,05	17 559 063,37	16 959 821,58	599 241,79
koszty z tytułu odsetek	50 598,95	4 137 565,59	2 696,20	16 595 037,38	20 785 898,12	20 122 890,02	663 008,10
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	22 231 535,75	193 941 942,61	71 199,43	447 416 741,25	663 661 419,04	465 765 517,69	197 895 901,35
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	10 261 508,66	16 991 001,07	632,00	1 046 097,48	28 299 239,21	7 372 720,30	20 926 518,91
Aktywa							
Aktywa segmentu	21 126 021,93	274 799 271,09	2 663 826,47	1 014 551 333,37	1 313 140 452,86	907 372 575,70	405 767 877,16

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Działalność kontynuowana						
okres zakończony 30 czerwca 2016 roku	Segment działalność budowlana	Segment działalność deweloperska	Segment usługi najmu	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	6 390 710,44	29 931 809,10	334 349,89	839 931,82	37 496 801,25	0,00	37 496 801,25
Sprzedaż między segmentami	16 963 107,07	0,00	14 643,01	3 634 301,29	20 612 051,37	20 612 051,37	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	102 878,12	248 996,33	134,80	48 611,46	400 620,71	25 440,00	375 180,71
Przychody segmentu ogółem	23 456 695,63	30 180 805,43	349 127,70	4 522 844,57	58 509 473,33	20 637 491,37	37 871 981,96
Wyniki							
Amortyzacja	29 369,46	777,00	0,00	121 354,69	151 501,15	0,00	151 501,15
Pozostałe koszty rodzajowe	25 194 213,05	38 001 196,06	355 470,28	5 765 763,00	69 316 642,39	22 138 418,70	47 178 223,69
Zmiana stanu produktów	0,00	13 436 362,62	0,00	0,00	13 436 362,62	3 744 130,01	9 692 232,61
Pozostałe koszty operacyjne	17 966,19	186 593,21	15 588,59	359 000,78	579 148,77	19 125,00	560 023,77
Zysk/ (strata) segmentu	-881 892,16	2 330 891,89	-99 918,23	-8 618 073,43	-7 268 991,93	-7 404 200,93	135 209,00
przychody z tytułu odsetek	209 590,87	60 097,58	646,01	3 991 125,67	4 261 460,13	4 182 578,16	78 881,97
koszty z tytułu odsetek	93 379,38	3 210 631,26	18 099,28	3 505 817,94	6 827 927,86	6 609 425,14	218 502,72
Zobowiązania							
Zobowiązania segmentu	16 810 893,89	134 254 449,89	9 264 138,58	93 908 050,10	254 237 532,46	132 755 177,12	121 482 355,34
w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	9 170 305,37	10 197 765,31	342 204,87	860 576,50	20 570 852,05	6 319 939,79	14 250 912,26
Aktywa							
Aktywa segmentu	16 336 132,96	131 308 720,90	34 905 607,75	696 973 362,32	879 523 823,93	523 484 301,21	356 039 522,72

16 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 16 maja 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej w Grupie zdecydowało o przeznaczeniu 18.430.000,00 złotych z zysku i2Development S.A. za 2016 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę dywidendy w wysokości 1,90 złotych na akcję. Kwotę 18.575.779,41 złotych postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Dzień, według którego określona zostanie lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy, ustalono na dzień 23 maja 2017 roku, zaś termin wypłaty dywidendy ustalono na 6 czerwca 2017 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

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

17 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

18 Nieruchomości inwestycyjne w budowie.

W pozycji tej wykazano:

- a) budowę budynku biurowego przy ul. Powstańców Śląskich o wartości 26.108.477,47 złotych,
- b) modernizację budynku B13 przy ul. Jana Pawła II 9 (inwestycja Bulwar Staromiejski) o wartości 5.419.785,02 złotych.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku kwota wykorzystania w/w kredytu wynosiła 1.976.623.69 złotych.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały dokonane przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę wyceny.

19 Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Grupa na dzień 30 czerwca 2017 roku posiada inne wartości niematerialne w wysokości 20.164,99 złotych.

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 50.558.112.05 złotych. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

Wartość firmy

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

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

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A.

21 Udziały w jednostkach współkontrolowanych

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

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

22 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku spółki Grupy zmieniły swoją siedzibę. Spółki wynajęły nowe lokale biurowe i w związku z tym poniosły wydatki związane z wykończeniem oraz wyposażeniem tych lokali. Wartość inwestycji w obce środki trwałe oraz zakup nowych środków trwałych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 wyniosła: 803.288,76 złotych.

Wartość wszystkich środków trwałych w Grupie na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosi 1.187.384,99 zł

23 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

24 Świadczenia pracownicze

24.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

24.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

24.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

25 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu 2017 roku nie miały istotne transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych.

26 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu 2017 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

27 Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. przedstawia się następująco

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)*	256 909 196,55	222 471 075,58	200 279 165,29
Produkty gotowe*	1 686 139,70	8 682 196,53	5 887 568,43
Towary*	5 313 950,78	2 972 333,53	2 716 270,50
Zapasy ogółem	263 909 287,03	234 125 605,64	208 883 004,22

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu na kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT, zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00112075/4.

Termin ostatecznej spłaty kredytów to 31 sierpnia 2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2018 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 29.160.183,00 złotych.
- W dniu 11 sierpnia 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu: kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4 z późniejszymi zmianami.

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

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 20.797.500,00 złotych.
- W dniu 18 listopada 2015 roku spółka i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. zawarła z PKO Bank Polski S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9.

Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 28 grudnia 2017 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 28 sierpnia 2017 roku dla kredytu na VAT.

Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 11.846.745,00 złotych.
- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła 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 r. dla kredytu na VAT.

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

Wartość zapasów ujęta jako koszt okresu wyniosła 4.188.924,22 zł.

28 Pożyczki udzielone

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym Bilansie Grupy wynosi: 7.447.594,14 złotych i składa się z następujących pozycji:

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Saldo pożyczki na 30 czerwca 2017 (w złotych)			Saldo pożyczki na 31 grudzień 2016 (w złotych)			Saldo pożyczki na 30 czerwca 2016 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k	0,00	4 158 356,16	4 158 356,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	KPB. sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	2 577 424,35	2 577 424,35	0,00	2 063 978,24	2 063 978,24	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	0,00	0,00	0,00	0,00	4 408 424,00	4 408 424,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	obce podmioty	123 798,63	588 015,00	711 813,63	119 831,51	470 941,89	590 773,40	353 821,55	214 468,46	568 290,01
Razem		123 798,63	7 323 795,51	7 447 594,14	119 831,51	6 943 344,13	7 063 175,64	353 821,55	214 468,46	568 290,01

29 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.

30 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.

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

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	3 238 542,32	28 051 608,35	5 380 251,96
w tym należności od jednostek powiązanych	2 590 027,16	26 661 761,85	1 717 865,53
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 601 440,59	1 889 320,29	5 510 484,73
Pozostałe należności od osób trzecich	236 754,36	75 934,72	165 058,56
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	11 959 001,48	5 086 939,42	0,00
Należności ogółem (netto)	19 035 738,75	35 103 802,78	11 055 795,25
Opis aktualizujący należności	24 655,28	27 629,55	27 629,55
Należności brutto	19 060 394,03	35 131 432,33	11 083 424,80

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1	27 629,55	3 937,05	3 937,05
Zwiększenie	0,00	23 692,50	23 692,50
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	2 974,27	0,00	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 31	24 655,28	27 629,55	27 629,55

32 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie*	15 231 674,22	4 107 215,12	15 868 297,82
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	15 231 674,22	4 107 215,12	15 868 297,82
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym**	1 976 623,69	4 006 330,50	1 256 786,84

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

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

33 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

Pozostałe rezerwy dotyczą rezerwy na: podatek od nieruchomości w wysokości 640.000,00 złotych oraz na koszty likwidacji spółki w Luksemburgu w wysokości 23.652,91 złotych.

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

Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2016 roku	0,00	697 000,00	697 000,00
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2016 roku	0,00	0,00	0,00

34 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa wykazuje zarówno aktywa jak i rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 415 593,00	2 076 856,00	2 556 273,00
odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań	1 903 037,00	1 132 966,00	1 685 027,00
straty podatkowe	222 245,00	298 919,00	540 485,00
niezapłacone faktury	209,00	1 150,00	12 822,00
wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	29 248,00	25 008,00	33 579,00
wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	260 854,00	618 813,00	284 360,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 958 330,00	1 635 519,00	2 024 788,00
odsetki od pożyczek i obligacji	2 874 498,00	1 549 089,00	1 949 326,00
przyspieszona amortyzacja podatkowa	25 458,00	31 907,00	39 943,00
inne	58 374,00	54 523,00	35 519,00

35 Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

35.1 Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2017 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

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

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 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%	37,50%
Acico Investments Ltd.	41,24%	41,24%	37,50%
pozostali akcjonariusze	17,52%	17,52%	25,00%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	1,00

35.2 Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1,00 złoty i zostały w pełni opłacone.

35.3 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.

35.4 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 czerwca 2017 roku

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

Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku

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

Stan na dzień 30 czerwca 2016 roku

(w złotych)	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	3 640 000,00	3 640 000,00	1,0	37,50%	37,50%
Acico Investments Ltd.	3 640 000,00	3 640 000,00	1,0	37,50%	37,50%
pozostali akcjonariusze	2 420 000,00	2 420 000,00	1,0	25,00%	25,00%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

35.5 Pozostałe kapitały [zapasowy, rezerwowy]

Pozostałe kapitały nie uległy istotnym zmianom, różnice dotyczą korekty kapitałowej z przeliczenia jednostek zagranicznych i zmiany kursów walut obcych oraz korekt konsolidacyjnych dotyczących podziałów wyników w spółkach w Grupie, wyłączenia marży z produkcji budowlanej z poprzedniego okresu i 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.

35.6 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.

36 Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Kredyty bankowe i pożyczki

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30 czerwca 2017 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 31 grudzień 2016 (w złotych)			Saldo kredytu/pożyczki na 30 czerwca 2016 (w złotych)		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 736 734,21	0,00	7 736 734,21
i2 Development sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 922 772,32	3 922 772,32
i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.	Getin Bank	0,00	6 914 488,96	6 914 488,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	Alior Bank	10 474 423,26	0,00	10 474 423,26	234 488,17	8 074 512,88	8 309 001,05	0,00	2 858 625,01	2 858 625,01
i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k.	PKO BP	5 782 354,95	0,00	5 782 354,95	5 217 998,83	0,00	5 217 998,83	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.	Alior Bank	0,00	6 811 404,15	6 811 404,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 976 623,69	0,00	1 976 623,69	1 862 549,69	0,00	1 862 549,69	1 256 786,84	0,00	1 256 786,84
i2 Development sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	16 960 167,06	16 960 167,06	0,00	8 620 125,82	8 620 125,82	0,00	5 553 124,76	5 553 124,76
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	2 375 186,35	2 375 186,35	0,00	2 328 616,92	2 328 616,92	2 226 129,23	0,00	2 226 129,23
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited	0,00	7 259 889,69	7 259 889,69	0,00	8 235 591,40	8 235 591,40	4 831 069,69	3 179 122,83	8 010 192,52
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited	0,00	1 046 686,00	1 046 686,00	0,00	1 017 078,62	1 017 078,62	167 677,58	819 302,94	986 980,52
i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	2 419 063,03	2 419 063,03	0,00	2 372 449,33	2 372 449,33	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Oławska sp.k.	0,00	6 271 025,61	6 271 025,61	0,00	6 986 514,71	6 986 514,71	0,00	7 464 769,87	7 464 769,87

i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.	0,00	15 457 924,76	15 457 924,76	0,00	29 642 048,44	29 642 048,44	1755 916,82	26 589 631,95	28 345 548,77
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	Acico Investments Limited	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1432 855,65	0,00	1432 855,65
i2 Development S.A.	obligacje seria A	76 970,00	9 993 851,94	10 070 821,94	76 970,00	10 000 000,00	10 076 970,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	153 600,00	15 000 501,73	15 154 101,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria C	572 700,00	30 004 028,40	30 576 728,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria D	138 300,00	9 987 260,61	10 125 560,61						
Razem		19 174 971,90	130 501 478,29	149 676 450,19	7 315 036,69	77 276 938,12	74 591 974,81	19 407 170,02	50 387 349,68	69 794 519,70

37 Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2017 roku, 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

37.1 Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy I2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

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

37.2 Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz nie występowała konieczność tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe w Grupie. Na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono rezerwę na zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 640.000,00 złotych. Na dzień 31 marca 2017 roku rezerwa ta nie została wykorzystana ani rozwiązana.

37.3 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

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

W okresie od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

38 Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 czerwca 2017 roku, na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 30 czerwca 2016 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

38.1 Sprzedaż na rzecz powiązanych

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	21 189,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	875 150,00	961 753,00	440 209,50
Concept Sp. z o.o.	3 600,00	37 200,00	31 200,00
i2 Development Sp. z o.o.	276 170,66	415 612,34	311 300,75
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska I2 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	20 000 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	52 800,00	112 600,00	52 100,00
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	10 561 344,19	12 564 733,79	5 064 676,69
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	11 790 253,85	34 091 899,13	5 899 486,94

38.2 Należności od podmiotów powiązanych

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	5 719,50	0,00	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	13 948,20	17 322,52	0,00
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	100 877,80	27 495,92	133 072,50
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	0,00	24 600 000,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	9 102,00	8 118,00	9 471,00
KPB sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	2 460 379,66	1 115 876,67	1 458 052,55
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	2 590 027,16	25 768 813,11	1 600 596,05

38.3 Zakupy od podmiotów powiązanych

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	834 147,11	43 584,86	25 036,16
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	138 827,05	62 614,03	31 187,17
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	12 925,20	303 536,66	31 261,60
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp.k.	3 468,70	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp.k.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp.k.	24 277,79	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	1 088 531,87	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp.k.	1 253 531,83	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	631 003,04	2 160,12	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Żodiak III sp.k.	900,00	7 714,29	1 080,00
i2 Finanse Sp. z o.o.	2 001,90	10 518,71	5 251,70
Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	4 193,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	900,00	2 160,12	1 080,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	900,00	0,00	1 080,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	1 151 896,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	59 168,97	85 876,85	50 462,22
Główna kadra kierownicza (członkowie Zarządu) Grupy	0,00	5 609 230,90	5 609 230,90
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej	0,00	0,00	0,00
Razem	5 206 979,46	6 151 157,86	5 772 822,75

38.4 Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

(w złotych)	Okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2016 roku
Jednostka dominująca i2 Development S.A.	707,35	1 653,69	0,00
Chamielec Architekci Sp. z o.o	167 566,27	13 205,52	12 680,24
Concept Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o.	0,00	1 204,22	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny sp.k.	0,00	85,76	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M1 sp. k.	0,00	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. M3 sp. k.	0,00	85,76	0,00
i2 Development Sp. z o.o. M5 sp. k.	0,00	664,35	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.	17 217,10	85,76	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 sp.k.	0,00	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. P2 sp. k.	17 217,10	0,00	0,00
i2 Development Sp. z o.o. P3 S.K.A.*	0,00	664,20	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piękna sp.k.	0,00	578,59	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	0,00	578,59	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.	0,00	578,59	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	285 063,52	664,35	664,20
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III sp.k.	442,80	7 495,98	664,20
i2 Finanse Sp. z o.o.	0,00	508,67	0,00
Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
i2 Igielna Sp. z o.o.	0,00	85,76	0,00
i2 Powstańców Śl. Sp. z o.o.	0,00	85,76	0,00
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	58 310,01	25 206,55	42 481,22
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	546 524,15	54 182,21	58 482,46

* 30 czerwca 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

38.5 Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

38.6 Jednostka wspólnie kontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka wspólnie kontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

38.7 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

38.8 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

38.9 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

38.9.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
Zarząd jednostki dominującej	720 000,00*	720 000,00*
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	429 654,70*	429 618,37*
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1149 654,70*	1149 618,37*

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

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

38.9.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

(w złotych)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	147 914,77	144 610,59
Razem	147 914,77	144 0,59

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

39 Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

40 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku.

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

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

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

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

- c) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na 31 lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

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

- d) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 czerwca 2017 roku				
Seria	Data emisji	Kwota (złotych)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10 000 000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15 000 000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30 000 000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10 000 000,00	PLN	2019-10-07
RAZEM		65 000 000,00	PLN	

Środki z emisji zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., w tym na zakup gruntów w Adeje na Teneryfie oraz we Wrocławiu przy ulicy Kaszubskiej.

41 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

1. Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przez Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

W dniu 31 lipca 2017 roku podmiot z Grupy 2 Development, tj. Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zawarł przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej na terenie prestiżowej wrocławskiej dzielnicy Krzyki.

Cena nabycia Nieruchomości wynosi 19.741.500,00 złotych brutto. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta po przeprowadzeniu przez Nabywcę szczegółowego due diligence dotyczącego Nieruchomości oraz po przekazaniu przez Sprzedającego kompletnej dokumentacji budowlanej, w tym ostatecznego pozwolenia na budowę, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2018 roku.

Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego powyżej 20.000 m² powierzchni użytkowej, w tym ponad 500 jednostek mieszkaniowych i użytkowych przeznaczonych do sprzedaży. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I/II kwartał 2018 roku.

2. Zawarcie umowy na finansowanie projektu biurowego „Wielka 27”

W dniu 30 sierpnia 2017 roku i2 Development sp. z o.o. Powstańców Śląskich sp.k. – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. w Warszawie umowę kredytu budowlano-hipotecznego w kwocie 12.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na budowę projektu biurowego pod nazwą „Wielka 27” we Wrocławiu przy zbiegu ulic Powstańców Śląskich i Wielkiej. Kredyt uruchomiony zostanie do 30 sierpnia 2018 roku, zaś termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

W ocenie Zarządu i2 Development S.A. nie występują inne informacje i zdarzenia istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2017 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

1. W dniu 16 czerwca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0035 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Twelve” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Oławska 12 Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) obowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w Fazie Deweloperskiej do kwoty stanowiącej 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą netto wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 czerwca 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.550.000,00 EUR.

2. 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 114.000.000,00 złotych

3. Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S.A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k.:

- odnawialnego w kwocie 850.000,00 złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami, oraz

- nieodnawialnego w kwocie 13.015.000,00. złotych udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11 sierpnia 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami, ww. poręczenia ważne min. do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz po przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia równą wycenie nieruchomości zaakceptowanej przez bank kredytujący.

4. Poręczenie wekslowe do kwoty:
 - jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2.000.000,00 złotych) przez KPB Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

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

Spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii A i serii C, które mają status papierów wartościowych zabezpieczonych, Dokładniej emisje obligacji opisano w nocie nr 39.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W I półroczu 2017 roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

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

W I półroczu 2017 roku nie miały miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

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

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

Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu

Wrocław, 31 sierpnia 2017 roku

Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu