



i2 DEVELOPMENT



**Śródroczne skrócone jednostkowe
sprawozdanie finansowe**

za okres sześciu miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2020 roku

Wrocław, 27 sierpnia 2020 roku

Spis treści

I.	Bilans	4
II.	Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	8
III.	Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	9
IV.	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	11
V.	Dodatkowe noty objaśniające	13
1.	Informacje ogólne	13
2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	15
3.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	15
4.	Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	15
5.	Kwoty i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość	16
6.	Sezonowość działalności.....	16
7.	Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu.....	16
8.	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwrócenie takich odpisów	16
9.	Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	16
10.	Istotne transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	17
11.	Długoterminowe aktywa finansowe.....	17
12.	Udzielone pożyczki.....	20
13.	Zapasy	21
14.	Środki pieniężne.....	22
15.	Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	22
16.	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23
17.	Obligacje, kredyty i pożyczki (otrzymane)	23
18.	Koszty w układzie rodzajowym	24
19.	Istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.....	24
20.	Korekty błędów poprzednich okresów.....	24
21.	Zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych jednostki	24

22. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta	25
23. 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	26
24. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	26
25. Zmiana sposobu (metody) ustalenia jej w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	26
26. Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	26
27. Emisje, wykupy, spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	27
28. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	31
29. Zmiany zobowiązań warunkowych, w tym udzielonych przez Spółkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	31
30. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonego w walutach obcych.	31
31. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	32
32. Prognozy finansowe	32
33. Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta	32

I. Bilans

Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
A. Aktywa trwałe	684 675 863,84	666 377 084,63	718 984 013,65
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1 178,04
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1 178,04
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	487 236,06	852 519,60	1 287 157,39
1. Środki trwałe	487 236,06	852 519,60	1 287 157,39
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	452 940,44	458 268,44	489 873,14
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	377,00	942,50
d) środki transportu	0,00	355 581,58	749 619,59
e) inne środki trwałe	34 295,62	38 292,58	46 722,16
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	678 763 373,17	658 925 364,62	714 561 106,12
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	678 763 373,17	658 925 364,62	714 561 106,12
a) w jednostkach powiązanych	671 725 810,32	654 832 071,29	709 415 843,11
- udziały lub akcje	280 815 114,94	279 815 114,94	279 810 114,94
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	43 449 295,68	39 755 680,72	106 974 977,09
- inne długoterminowe aktywa finansowe	347 461 399,70	335 261 275,63	322 630 751,08
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	7 037 562,85	4 093 293,33	5 145 263,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	7 037 562,85	4 093 293,33	5 145 263,01
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 425 254,61	6 599 200,41	3 134 572,10
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 312 927,00	6 286 373,00	2 722 151,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	112 327,61	312 827,41	412 421,10

[w złotych]		Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
B.	Aktywa obrotowe	90 687 554,62	117 293 652,32	35 617 955,55
I.	Zapasy	10 043 752,00	22 523 222,00	22 523 222,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	10 043 752,00	14 270 852,00	14 270 852,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	8 252 370,00	8 252 370,00
II.	Należności krótkoterminowe	2 864 823,53	2 393 758,23	617 764,86
1.	Należności od jednostek powiązanych	2 524 895,00	2 262 012,42	498 418,82
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 524 895,00	2 262 012,42	369 636,32
	- do 12 miesięcy	2 524 895,00	2 262 012,42	369 636,32
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	128 782,50
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	339 928,53	131 745,81	119 346,04
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 869,22	316,24	0,00
	- do 12 miesięcy	6 869,22	316,24	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	300 922,62	55 854,11	17 696,36
	c) inne	32 136,69	75 575,46	101 649,68
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	76 534 295,90	90 473 054,74	11 582 256,74
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	76 534 295,90	90 473 054,74	11 582 256,74
	a) w jednostkach powiązanych	72 872 040,62	89 439 633,49	10 421 643,88
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	72 872 040,62	89 439 633,49	10 421 643,88
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	415 017,14	2 328,98	99 257,15
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	415 017,14	2 328,98	99 257,15
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71
	- inne środki pieniężne	3 000 000,00	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 244 683,19	1 903 617,35	894 711,95
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	775 363 418,46	783 670 736,95	754 601 969,20

Pasywa

(w złotych)		Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
A.	Kapitał (fundusz) własny	274 982 422,01	271 632 127,74	269 565 260,79
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	31 555 234,65	31 555 234,65	31 555 234,65
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	943 000,00	943 000,00	943 000,00
	- z aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały własne	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk/ (strata) netto	3 350 294,27	5 615 872,82	3 549 005,87
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	500 380 996,45	512 038 609,21	485 036 708,41
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 579 708,90	2 140 030,26	745 442,27
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 421 662,00	1 924 832,00	536 938,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	158 046,90	215 198,26	208 504,27
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	158 046,90	215 198,26	208 504,27
II.	Zobowiązania długoterminowe	416 399 889,81	401 050 273,35	393 865 582,42
1.	Wobec jednostek powiązanych	364 338 207,28	344 957 497,98	337 718 147,33
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	52 061 682,53	56 092 775,37	56 147 435,09
	a) kredyty i pożyczki	2 105 173,66	2 099 501,57	2 031 074,41
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49 956 508,87	53 993 273,80	53 993 538,94
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	122 821,74
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	80 401 397,74	108 848 305,60	90 425 683,72
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	47 702 097,17	52 007 747,96	14 616 293,96
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	112 184,04	738 831,40	36 471,43
	- do 12 miesięcy	112 184,04	738 831,40	36 471,43
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	47 589 913,13	51 268 916,56	14 579 822,53
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00

(w złotych)		Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
3.	Wobec pozostałych jednostek	32 699 300,57	56 840 557,64	75 809 389,76
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	22 105 058,12	45 878 503,99	64 419 170,79
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	126 740,57	318 583,19
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 551 899,01	9 711 628,96	10 004 535,98
	- do 12 miesięcy	1 031 899,01	1 191 628,96	1 484 535,98
	- powyżej 12 miesięcy	8 520 000,00	8 520 000,00	8 520 000,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	42 300,67	95 402,40	65 571,80
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	8 700,35	1 528,00
	i) inne	42,77	19 581,37	0,00
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
	Pasywa razem	775 363 418,46	783 670 736,95	754 601 969,20

II. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	8 148 943,94	29 089 857,94
- od jednostek powiązanych	8 128 480,74	29 070 647,77
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 530 116,94	1 086 857,94
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 618 827,00	28 003 000,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	4 320 893,71	20 246 600,43
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 320 893,71	20 246 600,43
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	3 828 050,23	8 843 257,51
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	2 132 244,24	1 802 270,89
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	1 695 805,99	7 040 986,62
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	216 103,64	751 358,82
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	64 150,88	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	151 952,76	751 358,82
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 060 814,15	1 733 001,95
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	267 442,51	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	793 371,64	1 733 001,95
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	851 095,48	6 059 343,49
J. PRZYCHODY FINANSOWE	26 848 253,31	16 941 837,08
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	9 440 239,40	0,00
a) od jednostek powiązanych	9 440 239,40	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 641 252,68	4 443 317,72
- od jednostek powiązanych	4 449 610,69	4 245 561,84
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	12 200 124,07	11 899 226,44
V. Inne	566 637,16	599 292,92
K. KOSZTY FINANSOWE	21 878 778,52	18 233 151,70
I. Odsetki, w tym:	19 291 176,41	17 696 602,94
- dla jednostek powiązanych	15 798 603,44	13 069 836,76
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	2 587 602,11	536 548,76
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	5 820 570,27	4 768 028,87
M. PODATEK DOCHODOWY	2 470 276,00	1 219 023,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	3 350 294,27	3 549 005,87

III. Zestawienie zmian w kapitale własnym

(w złotych)	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	271 632 127,74	266 016 254,92	266 016 254,92
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	271 632 127,74	266 016 254,92	266 016 254,92
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 379 038,95	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 615 872,82	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	5 615 872,82	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 615 872,82	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994 215,97	178 011 000,00	178 011 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	-4 016 784,03	-4 016 784,03
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97

(w złotych)	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 615 872,82	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 615 872,82	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	5 615 872,82	0,00	0,00
- podziału zysku	5 615 872,82	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap. zapasowy	0,00	0,00	0,00
-wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	-4 016 784,03
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	-4 016 784,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	0,00	0,00	4 016 784,03
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
8. Wynik netto	3 350 294,27	5 615 872,82	3 549 005,87
a) zysk netto	3 350 294,27	5 615 872,82	3 549 005,87
b) strata netto	0,00	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	274 982 422,01	271 632 127,74	269 565 260,79
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

(w złotych)	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto	3 350 294,27	5 615 872,82	3 549 005,87
II. Korekty razem	8 902 828,84	-3 105 807,20	404 337,29
1. Amortyzacja	76 373,48	309 434,76	155 306,34
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-71 809,31	12 411,42	13 744,62
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 333 055,21	25 293 436,58	12 517 017,32
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 932 681,56	-24 401 923,93	-11 899 226,44
5. Zmiana stanu rezerw	1 439 678,64	-437 595,74	-1 832 183,73
6. Zmiana stanu zapasów	12 479 470,00	40 205,58	40 205,58
7. Zmiana stanu należności	-471 065,30	-2 289 778,78	-513 785,41
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-783 072,28	-2 266 795,86	-3 185 073,47
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 832 879,96	634 798,77	5 108 332,48
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	12 253 123,11	2 510 065,62	3 953 343,16
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	45 486 611,50	50 734 108,47	44 951 629,61
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	45 486 611,50	50 734 108,47	44 951 629,61
a) w jednostkach powiązanych	45 486 611,50	50 734 108,47	44 951 629,61
-zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	45 093 128,31	49 902 584,44	44 277 346,56
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	393 483,19	831 524,03	674 283,05
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-32 283 975,42	-64 343 202,00	-51 587 735,00
1. Nabycie wartości niematerialnych, prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-32 283 975,42	-64 343 202,00	-51 587 735,00
a) w jednostkach powiązanych	-32 283 975,42	-64 343 202,00	-51 587 735,00
- nabycie aktywów finansowych	-1 000 000,00	-82 151,00	-77 151,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-31 283 975,42	-64 261 051,00	-51 510 584,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00

(w złotych)	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	13 202 636,08	-13 609 093,53	-6 636 105,39
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	51 565 457,40	59 108 347,30	10 582 330,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	46 591 350,00	44 108 347,30	10 582 330,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	4 974 107,40	15 000 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-74 805 070,72	-51 783 197,83	-11 643 182,77
1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-15 478 000,00	-2 393 600,00	-305 700,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-32 508 600,00	-39 724 000,00	-6 454 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-105 273,02	-330 681,79	-169 877,78
8. Odsetki	-26 713 197,70	-9 334 916,04	-4 713 604,99
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-23 239 613,32	7 325 149,47	-1 060 852,77
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 216 145,87	-3 773 878,44	-3 743 615,00
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	2 216 145,87	-3 773 878,44	-3 743 615,00
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 031 092,27	4 804 970,71	4 804 970,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	3 247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

V. Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku (w przypadku danych bilansowych).

i2 Development Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia utworzonej Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Łaciarska 4b.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015 roku.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, a czas jej trwania jest nieoznaczony.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostała forma udzielania kredytów,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej.

Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe, prawne, finansowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta na dzień 30 czerwca 2020 roku został przedstawiony w punkcie 2 Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej.

Skład Komitetu Audytu

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny,
- Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny.

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 30 czerwca 2020 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.	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.	4 216 163,00	4 216 163,00	1,0	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1,0	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 351, z późniejszymi zmianami, dalej „UoR”),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim,
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz.U. 2005 nr 209 poz. 1743),
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. 2001 nr 149 poz. 1674, dalej „rozporządzenie o instrumentach finansowych”).

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”).

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

i2 Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. i sporządza śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku. Sprawozdanie jednostkowe jest sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki i2 Development S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i zostały w nim przedstawione.

4. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie stosowano zmian zasad polityki rachunkowości i sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

5. Kwoty i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie występowały pozycje, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość i częstotliwość.

6. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

7. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu

Nie dotyczy.

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

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 30 czerwca 2020 roku w Spółce nie wystąpiły odpisy aktualizujące należności, Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów.

9. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

W okresach sprawozdawczych objętych sprawozdaniem finansowym wystąpiły następujące zmiany w stanie rezerw:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku		Stan na 31 grudnia 2019 roku		Stan na 30 czerwca 2019 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
Stan na dzień 1 stycznia	0,00	215 198,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	6 621,23	0,00	215 198,26	0,00	208 504,27
Wykorzystanie	0,00	63 772,59	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca/ 31 grudnia, w tym:	0,00	158 046,90	0,00	215 198,26	0,00	208 504,27
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	158 046,90	0,00	215 198,26	0,00	208 504,27

Spółka po przeprowadzonej kontroli w 2019 roku utworzyła rezerwę na składki ZUS oraz odsetki do zapłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych, uaktualniała jej wartość przez doliczanie odsetek za kolejne okresy.

W bieżącym okresie sprawozdawczym częściowo wykorzystano rezerwę - Spółka zapłaciła część zaległych składek wraz z należnymi odsetkami.

10. Istotne transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, oprócz cesji umowy leasingu na inną spółkę zawartej w czerwcu 2020 roku dotyczącej środka transportu, nie wystąpiły żadne transakcje kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie posiada żadnych środków trwałych w leasingu. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na 30 czerwca 2020 roku wyniosło 0,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

11. Długoterminowe aktywa finansowe

Udziały i akcje

W dniu 11 marca 2020 roku Spółka objęła dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała udziały/wkłady w następujących podmiotach:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp. k.	Wrocław	3 920,00	79,99%
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	243 638 553,81	99,99%
i2 JV sp. z o.o.	Wrocław	1 006 013,68	100,00%
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%
Stawowa 21 sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%

W I półroczu 2020 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując przychód finansowy w wysokości 12.200.124,07 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratlavia Project o łącznej wartości 347.461.399,70 złotych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej: Wratislavia Project FIZ AN) jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany jako jednostka zależna od i2 Development S.A. Natomiast zgodnie z MSSF certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project FIZ AN ujmowane są jak udziały w jednostkach zależnych, wyceniane według kosztu/ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stan na 30 czerwca 2020 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	1 000 000,00	52 565 632,24	0,00	12 200 124,07	65 765 756,31
Nabycie	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	12 200 124,07	12 200 124,07
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	52 565 632,24	0,00	0,00	52 565 632,24
Transfery	0,00		0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	45 927 747,76	0,00	0,00	45 927 747,76
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	45 512 730,62	0,00	0,00	45 512 730,62
Saldo zamknięcia, z tego:	280 815 114,94	50 486 858,53	0,00	347 461 399,70	678 763 373,17
Wartość brutto	280 815 114,94	50 486 858,53	0,00	347 461 399,70	678 763 373,17
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan 31 grudnia 2019 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	272 017 842,87	62 982 804,02	0,00	310 731 524,64	645 732 171,53
Wartość brutto	272 017 842,87	0,00	0,00	0,00	272 017 842,87
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	7 797 272,07	129 131 883,77	0,00	24 529 750,99	161 458 906,83
Nabycie	7 797 272,07	0,00	0,00	0,00	7 797 272,07
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	24 529 750,99	24 529 750,99
Inne - udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	129 131 883,77	0,00	0,00	129 131 883,77
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	148 265 713,74	0,00	0,00	148 265 713,74
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	148 265 713,74	0,00	0,00	148 265 713,74
Saldo zamknięcia, z tego:	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stan na 30 czerwca 2019 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	272 017 842,87	62 982 804,02	0,00	310 731 524,64	645 732 171,53
Wartość brutto	272 017 842,87	0,00	0,00	0,00	272 017 842,87
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	7 792 272,07	150 712 479,94	0,00	11 899 226,44	170 403 978,45
Nabycie	7 792 272,07	0,00	0,00	0,00	7 792 272,07
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	11 899 226,44	11 899 226,44
Inne - udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	111 735 583,83	0,00	0,00	111 735 583,83
Transfery/wydłużenie terminu płatności pożyczek	0,00	38 976 896,11	0,00	0,00	38 976 896,11
Zmniejszenia, w tym:	0,00	101 575 043,86	0,00	0,00	101 575 043,86
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - otrzymane spłaty pożyczek odsetek, krótki termin płatności	0,00	101 575 043,86	0,00	0,00	101 575 043,86
Saldo zamknięcia, z tego:	279 810 114,94	112 120 240,10	0,00	322 630 751,08	714 561 106,12
Wartość brutto	279 810 114,94	112 120 240,10	0,00	322 630 751,08	714 561 106,12
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

i2 Development S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku

12. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych pożyczek na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 123.773.916,29 złotych. Ze względu na termin płatności pożyczki zostały podzielone na krótkoterminowe i długoterminowe. Salda pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom powiązanim były następujące:

Spółka	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Długoterminowe powiązane			
Wratlavia Project FIZAN	170 671,67	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	5 669 745,21	0,00	13 739 884,58
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	0,00	589 649,31
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	0,00	0,00	20 712 568,80
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	24 930 446,10	38 386 329,70	36 459 290,92
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	0,00	211 264,77
i2 Igielna sp. z o.o.	133 096,65	0,00	0,00
Marysia Development s. l.	1 404 892,15	1 341 055,30	1 160 483,81
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	0,00	29 477 629,31
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	0,00	0,00	1 088 626,02
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	0,00	0,00	3 519 887,67
i2 JV sp. z o.o.	10 610 131,46	13 392,33	5 070,80
i2 sp. z o.o.	501 708,11	1 062,90	7 595,24
i2 sp. z o.o. LP sp.k.	24 554,36	13 840,49	3 025,86
Stawowa 21 sp. z o.o.	4 049,97	0,00	0,00
razem długoterminowe powiązane	43 449 295,68	39 755 680,72	106 974 977,09

Spółka	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Krótkoterminowe powiązane			
Marysia Development s. l.	215 449,70	0,00	0,00
Wratlavia Project FIZAN	0,00	157 815,58	152 601,81
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	4 047 931,65	14 375 531,02	0,00
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	7 246 605,74	6 337 803,55	5 557 910,51
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	22 523 246,94	22 133 263,36	0,00
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	4 201 144,88	4 164 894,48
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	2 349 858,20	424 484,93	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	0,00	0,00	421 940,12
i2 Development sp. z o.o.	0,00	25 632,27	24 973,59
i2 Igielna sp. z o.o.	0,00	118 504,06	99 323,37
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	22 365 580,50	30 425 986,83	0,00
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 064 277,81	1 026 182,47	0,00
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	13 059 090,08	9 917 455,88	0,00
i2 sp. z o.o.	0,00	295 828,66	0,00
razem krótkoterminowe powiązane	72 872 040,62	89 439 633,49	10 421 643,88

Pożyczki udzielone do Wratislavia Project FIZAN oraz Marysia Development s.l. są pożyczkami w walucie obcej EUR.

Wartość należności głównych pożyczek udzielonych do 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła 342.000,00 EUR.

Wartość należności głównych pożyczek udzielonych do Wratislavia Project FIZAN na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła 29.000,00 EUR.

Do wyceny na dzień 30 czerwca 2020 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 125/A/NBP/2020 z dnia 30 czerwca 2020 roku: 1 EURO = 4,4660 złotych.

Wszystkie pozostałe pożyczki krótkoterminowe i długoterminowe udzielone są w walucie polskiej PLN.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w Spółce występują pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym. Ze względu na termin płatności pożyczki zostały podzielone na krótkoterminowe i długoterminowe.

Saldo pożyczek długoterminowych na dzień 30 czerwca 2020 roku udzielone podmiotom niepowiązanym wyniosło 7.037.562,85 złotych.

Saldo pożyczek krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2020 roku udzielone podmiotom niepowiązanym wyniosło 415.017,14 złotych.

13. Zapasy

Struktura zapasów Spółki i2 Development S.A. przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe:	0,00	0,00	0,00
Towary	10 043 752,00	14 270 852,00	14 270 852,00
Inne- zaliczka na zakup	0,00	8 252 370,00	8 252 370,00
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	10 043 752,00	22 523 222,00	22 523 222,00

Spółka w 2019 roku zakupiła działkę przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży do spółki celowej, która będzie realizować nowe przedsięwzięcie deweloperskie. Wartość działki na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 10.043.752,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka sprzedała lokale użytkowe przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu do spółki celowej. Wartość sprzedanych lokali wyniosła 4.320.893,71 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka rozwiązała umowy przedwstępne na zakup lokali przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu, wpłacone zaliczki zostały zwrócone.

14. Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazane w niniejszym sprawozdaniu obejmują środki pieniężne w banku na rachunku bieżącym spółki oraz na rachunku maklerskim. Stan środków pieniężnych przedstawiał się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Środki pieniężne w banku	247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71
rachunki bieżące	247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71
środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT (split payment)	0,00	3 105,00	0,00
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00
Inne środki pieniężne	3 000 000,00	0,00	0,00
Środki pieniężne, razem	247 238,14	1 031 092,27	1 061 355,71

15. Rozliczenia międzyokresowe czynne

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 312 927,00	6 286 373,00	2 722 151,00
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	112 327,61	312 827,41	412 421,10
Razem długoterminowe	5 425 254,61	6 599 200,41	3 134 572,10
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	1 180 635,99	1 560 806,20	679 056,18
Podatek od nieruchomości	1 881,00	0,00	10 385,17
Polisy	7 761,22	21 036,11	11 063,97
Koszty zw. Z zakupem nowej działki	50 405,00	321 775,04	149 314,00
Koszty zw. z zakupem lokali usługowych	0,00	0,00	24 446,41
Opłaty KNF zw. z emisją obligacji	0,00	0,00	16 446,24
Pozostałe	3 999,98	0,00	3 999,98
Razem krótkoterminowe	1 244 683,19	1 903 617,35	894 711,95

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.

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

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>			
Naliczone odsetki od pożyczek	3 421 662,00	1 876 838,00	471 837,00
Leasing	0,00	47 994,00	65 101,00
Różnice kursowe	0,00	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 421 662,00	1 924 832,00	536 938,00
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>			
Naliczone odsetki od pożyczek	933 338,00	877 556,00	964 387,00
Strata	4 349 205,00	5 307 104,00	1 572 752,00
Niewypłacone wynagrodzenia	0,00	2 343,00	339,00
Odsetki od obligacji	30 383,00	99 370,00	184 656,00
Odsetki od zobowiązań, różnice kursowe	1,00	0,00	17,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 312 927,00	6 286 373,00	2 722 151,00
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	5 312 927,00	6 286 373,00	2 722 151,00

17. Obligacje, kredyty i pożyczki (otrzymane)

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Krótkoterminowe			
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	35 558 006,81	27 701 036,22	3 085 521,71
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	21 945 150,17	45 355 504,06	63 447 299,14
Inne - odsetki od obligacji podmioty niepowiązane	159 907,95	522 999,93	971 871,65
Inne - odsetki od obligacji FIZ	11 495 020,27	23 115 640,00	11 494 300,82
Inne -leasing finansowy	0,00	126 740,57	318 583,19
Razem krótkoterminowe	69 158 085,20	96 821 920,78	79 317 576,51
Długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	0,00	0,00	122 821,74
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	49 956 508,87	53 993 273,80	53 993 538,94
Obligacje 8-8,5% FIZ	287 826 729,55	286 539 624,31	287 723 412,00
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	78 616 651,39	60 517 375,24	52 025 809,74
Razem długoterminowe	416 399 889,81	401 050 273,35	393 865 582,42

18. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym przedstawiają się następująco:

Koszty działalności operacyjnej	01.01.2020-30.06.2020	01-01-2019-30-06-2019
Amortyzacja	76 373,48	155 306,34
Zużycie materiałów i energii	47 961,80	35 779,36
Usługi obce	917 213,66	736 735,09
Podatki i opłaty, w tym:	212 300,11	25 367,56
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	732 842,63	680 073,04
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	136 945,96	131 852,04
emerytalne	68 677,32	64 222,89
Pozostałe koszty rodzajowe	8 606,60	37 157,46
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 320 893,71	20 246 600,43
Razem	6 453 137,95	22 048 871,32

19. Istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności i2 Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub grupą kapitałową kontrahenta, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby, co najmniej 10% kapitałów własnych i2 Development. S.A.

20. Korekty błędów poprzednich okresów

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie dokonała korekty błędów poprzednich okresów.

21. Zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

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

22. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

23. 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

Nie dotyczy.

24. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

25. Zmiana sposobu (metody) ustalenia jej w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiła zmiana sposobu wyceny instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Spółka sposób wyceny instrumentów finansowych opisuje w notcie nr 11.

26. Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie dotyczy.

27. Emisje, wykupy, spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W pierwszym półroczu 2020 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniach od 2 stycznia 2020 roku do 17 stycznia 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 2.157 sztuk obligacji serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 2.157.000,00 złotych. W dniu 7 lutego 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 6 lutego 2020 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 12.819 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 12.819.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 6 lutego 2020 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii E zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 31 sierpnia 2021 roku. Zabezpieczeniem obligacji serii J jest hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich. Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii C i F oraz refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości.

W dniu 5 marca 2020 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego, przedterminowego wykupu 8.378 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 8.378.000,00 złotych. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji, będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. Częściowy, przedterminowy wykup obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligację serii C wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia 64.242 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 6.424.200,00 złotych. W dniu 17 marca 2020 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na wniosek i2 Development S.A. przeprowadził operację wycofania z depozytu 64.242 sztuk obligacji serii F, w związku z ich umorzeniem.

W dniu 30 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje serii H porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Zmianą z dnia 30 marca 2020 roku zostało dodane zabezpieczenie w postaci hipotek na nieruchomościach oraz poręczenia. Obligacje serii H po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A.; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń; hipoteką umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 mkw, jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz obligatariuszy.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 4.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym, obligacje serii C zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniach 9 kwietnia 2020 roku, 16 kwietnia 2020 roku oraz 6 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwały o nabyciu w celu umorzenia obligacji własnych serii I o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Nabycie obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 16 kwietnia (2.500 sztuk) oraz 6 maja (2.500 sztuk). Spółka dokonała nabycia obligacji poprzez zapłatę na rzecz obligatariusza za każdą wykupowaną sztukę obligacji serii I wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniach 16 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk), 22 kwietnia 2020 roku (2.500 sztuk) oraz 11 maja 2020 roku (2.500 sztuk) Zarząd podjął uchwały w sprawie umorzenia nabytych obligacji serii I. Spółka zwróciła się do KDPW w celu umorzenia nabytych obligacji, które nastąpiło 19 maja 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii I na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 5.000.000,00 zł.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00071”. Skup obligacji nastąpi w celu ich umorzenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach po ich wartości nominalnej, do kwoty wartości nominalnej obligacji równej 8.626.500,00 zł, w terminie do 23 listopada 2020 roku. Skup obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim. W dniach od 8 maja 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. nabył łącznie 6.106 sztuk obligacji serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 610.600,00 złotych.

W dniu 26 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii I, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400015” oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje I porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. W związku z nabyciem i umorzeniem łącznie 10.000 sztuk obligacji I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, obligatariusz posiadający wszystkie obligacje I wyraził zgodę na zwolnienie hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 mkw, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 mkw, położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu. Obligacje I po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A. oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Spółkę na rzecz obligatariuszy.

W dniu 23 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. podjął uchwałę dot. rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J. W związku z nieziszczeniem się warunku opisanego w punkcie 16. Warunków Emisji Obligacji serii J, i2 Development S.A. zobowiązany był do rozliczenia 3.000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł. Termin rozliczenia ustalono na dzień 7 lipca 2020 roku. W związku z powyższym spółka zwróciła się do KDPW z prośbą o umorzenie przedmiotowych obligacji zgodnie z obowiązującymi regulaminami i procedurami przyjętymi przez KDPW. Po przeprowadzeniu umorzenia przez KDPW, ilość obligacji serii J wynosić będzie 17.000 sztuk.

Emisje obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
F	2018-06-29	8.015.900,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
I	2019-12-17	5.000.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	20.000.000,00	PLN	2021-08-31
RAZEM		72.015.900,00	PLN	

Łącznie w roku 2020 i2 Development S.A. zmniejszyła wartość wyemitowanych obligacji (do podmiotów zewnętrznych) w stosunku do dnia 31 grudnia 2019 roku o 27%, osiągając poziom 72.015.900,00 zł. Spadek wartości obligacji nastąpił poprzez wykupy całościowe obligacji serii C i E, częściowe, przedterminowe wykupy serii F i I oraz emisję obligacji serii J. Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku, Emitent kontynuował działania, mające na celu obligacyjne oddłużanie poprzez emisję serii K, z której środki zostaną przeznaczone na wykup obligacji serii F i G.

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku:

W dniu 6 lipca 2020 roku nastąpiło rozliczenie części obligacji serii J w wysokości 3.000.000,00 złotych. Wartość nominalna obligacji serii J na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 17.000.000,00 złotych.

W dniu 24 lipca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 10.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „K”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 11 sierpnia 2023 roku. W dniu 13 sierpnia 2020 roku nastąpiła emisja oraz przydział 10.000 sztuk obligacji serii K.

Zabezpieczeniem obligacji stanowić będzie hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona na lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i pl. Jana Pawła II (w budynkach B8 i B9 inwestycji „Bulwar Staromiejski”), do kwoty 150 % wartości przydzielonych obligacji oraz cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii F i G Spółki.

W związku z emisją i przydziałem obligacji serii K, Zarząd i2 Development S.A. podjął w dniu 13 sierpnia 2020 roku uchwały o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F i G. Wykup obligacji zostanie przeprowadzony zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację Należności Głównej (w przypadku serii F - powiększonej o premię za każde trzy pełne miesiące pozostałe do dnia wykupu) wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji. Termin wykupu przypadać będzie w najbliższym dniu odsetkowym, tj. 14 września 2020 roku (dla serii G) oraz 29 września 2020 roku (dla serii F).

28. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie wypłacono dywidendy, Spółka za 2019 rok osiągnęła zysk w wysokości 5.615.872,82 złotych. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zysk został przekazany na kapitała zapasowy.

29. Zmiany zobowiązań warunkowych, w tym udzielonych przez Spółkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły należności warunkowe. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych weksłami.

30. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonego w walutach obcych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 125/A/NBP/2019 z dnia 30 czerwca 2020 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki długoterminowe, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EURO = 4,4660 złotych

W okresach porównawczych zastosowano następujące kursy walut:

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2019 z dnia 31 grudnia 2019 roku: 1 EURO = 4,2585 złotych.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku kurs wynikający z tabeli NPB nr 124/A/NBP/2019 z dnia 28 czerwca 2019 roku: 1 EURO = 4,2520 złotych.

Wybrane dane finansowe przeliczone na euro Spółka publikuje w osobnym raporcie na swojej stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>.

31. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 27 niniejszego sprawozdania. W Spółce nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu bilansowym niż te związane z obligacjami.

32. Prognozy finansowe

Zarząd i2 Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych Spółki.

33. Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

W ocenie Emitenta w Spółce nie występują inne zdarzenia istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego śródrocznego sprawozdania.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 sierpnia 2020 roku.

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 27 sierpnia 2020 roku