

The logo for i2 DEVELOPMENT, featuring a stylized 'i2' in red and black, followed by the word 'DEVELOPMENT' in black. The background of the entire page is a collage of architectural images: a red brick building on the left, a modern multi-story apartment building on the right, and a central diamond-shaped inset showing a brick building with balconies. A red diagonal line runs across the top right and bottom left of the page.

i2DEVELOPMENT

**Skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**
za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2019 roku

Wrocław, 30 sierpnia 2019 roku

Spis treści

I.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
II.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
III.	Skonsolidowany bilans	7
IV.	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	9
V.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych	11
VI.	Zasady (Polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	14
1.	Informacje ogólne	14
2.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	15
3.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	20
4.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
4.1.	Profesjonalny osąd	21
4.2.	Niepewność szacunków	22
5.	Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	23
5.1.	Oświadczenie o zgodności	24
5.2.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	24
6.	Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	25
7.	Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji	26
8.	Korekty błędów poprzednich okresów	27
9.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	27
10.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	27
11.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	29
12.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	31
13.	Istotne zasady (polityki) rachunkowości	32
13.1.	Zasady konsolidacji.....	32
13.2.	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	33
13.3.	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	34
14.	Informacje dotyczące segmentów działalności	34
15.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	36
16.	Nieruchomości inwestycyjne	36

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	37
18. Wartości niematerialne.....	37
19. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	38
20. Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	38
21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	39
22. Świadczenia pracownicze	39
22.1. Programy akcji pracowniczych	39
22.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	39
22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	39
23. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	39
24. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	39
25. Zapasy	40
26. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	41
27. Pożyczki udzielone.....	42
28. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	43
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie.....	43
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43
31. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej.....	44
32. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	45
33. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47
34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	47
34.1. Kapitał podstawowy.....	47
34.2. Wartość nominalna akcji.....	47
34.3. Prawa akcjonariuszy	48
34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	48
34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)	48
34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	48
35. Zysk przypadający na jedną akcję.....	49
36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	50

37. Koszty w układzie rodzajowym	51
38. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	51
39. Zobowiązania i należności warunkowe	51
39.1. Sprawy sądowe	51
39.2. Rozliczenia podatkowe	51
39.3. Zobowiązania inwestycyjne	52
39.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	52
40. Informacje o podmiotach powiązanych – należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż	53
40.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	56
40.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	56
40.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	56
40.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu	57
40.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	57
40.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	57
40.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej	57
40.8. Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych	57
41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.	58
42. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	58
43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	60
44. 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	62
45. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia	63
46. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	63
47. 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	63
48. 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)	63

I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	19 888 270,55	61 239 679,33
Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 888 270,55	61 239 679,33
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 009 302,87	52 112 933,08
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	17 009 302,87	52 112 933,08
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	2 878 967,68	9 126 746,25
Koszty sprzedaży	521 511,19	634 195,96
Koszty ogólnego zarządu	5 187 898,06	5 504 329,95
Zysk/ (strata) ze sprzedaży	-2 830 441,57	2 988 220,34
Pozostałe przychody operacyjne	21 703 583,81	248 841,65
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	21 261 623,10	2 953,02
Inne przychody operacyjne	441 960,71	245 888,63
Pozostałe koszty operacyjne	2 162 915,21	637 023,00
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 074,36	0,00
Inne koszty operacyjne	2 088 840,85	551 752,89
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	16 710 227,03	2 600 038,99
Przychody finansowe	240 607,04	270 352,39
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	236 373,96	130 553,57
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	4 233,08	139 798,82
Koszty finansowe	19 319 081,98	756 204,73
Odsetki	278 968,40	428 821,60
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	19 040 113,58	327 383,13
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej	-2 368 247,91	2 114 186,65
Zysk/ (strata) brutto	-2 368 247,91	2 114 186,65
Podatek dochodowy	-520 198,00	-67 130,00
Zysk/ (strata) netto	-1 848 049,91	2 181 316,65
Zysk netto przypadający na:		
akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 848 049,91	2 181 316,65
udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-1 848 049,91	2 181 316,65

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
Zysk (strata) netto za okres	-1 848 049,91	2 181 316,65
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	-5 017,46	-13 387,46
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	-1 853 067,37	2 167 929,19
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 853 067,37	2 167 929,19
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 848 049,91	2 181 316,65
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	-1 848 049,91	2 181 316,65
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-1 848 049,91	2 181 316,65
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,22</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,22</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

III. Skonsolidowany bilans

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
AKTYWA				
Aktywa trwałe		134 257 822,96	67 132 646,25	65 865 219,32
Rzeczowe aktywa trwałe		1 541 284,86	1 598 325,03	1 795 953,60
Nieruchomości inwestycyjne		26 805 015,69	366 526,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		43 362 159,24	0,00	0,00
Wartości niematerialne		8 871,21	14 589,48	8 889,93
Wartość firmy	19	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	27	5 372 220,50	3 680 425,20	1 518 014,65
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		455 832,41	727 879,80	1 670 924,40
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	33	6 154 327,00	10 186 788,00	9 946 798,00
Aktywa obrotowe		482 832 262,78	506 966 467,57	436 054 606,53
Zapasy	25	379 061 657,39	389 595 260,08	348 380 523,72
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	62 056 242,36	64 895 123,23	49 644 658,30
Rozliczenia międzyokresowe		2 844 548,51	3 243 291,50	429 068,43
Aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	31	27 880 587,16	31 847 656,05	18 757 518,25
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	27	437 289,79	1 721 905,96	691 867,56
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	10 551 937,57	15 663 230,75	18 150 970,27
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		617 090 085,74	574 099 113,82	501 919 825,85

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		246 740 146,70	248 583 317,31	221 808 025,94
Kapitał podstawowy	34.1	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy		139 128 542,68	101 671 709,60	113 722 997,65
Akcje własne		0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe		173 994 215,97	178 011 000,00	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		-74 229 544,58	-69 742 612,85	-81 793 900,90
Wynik okresu bieżącego		-1 848 049,91	28 953 117,32	2 181 316,65
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-5 017,46	-9 896,76	-13 387,46
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		246 740 146,70	248 583 317,31	221 808 025,94
Zobowiązania długoterminowe		129 772 253,33	183 056 374,01	163 825 064,06
Oprocentowane kredyty i pożyczki	36	65 508 668,56	70 190 559,94	66 389 297,45
Rezerwy		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36	53 993 538,94	99 046 592,83	84 955 486,55
Pozostałe zobowiązania		5 435 408,83	4 414 566,24	4 351 472,06
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	4 834 637,00	9 404 655,00	8 128 808,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		240 577 685,71	142 459 422,50	116 286 735,85
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek		107 977 628,54	60 991 069,77	29 772 194,02
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		132 600 057,17	81 468 352,73	86 514 541,83
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		31 770 743,90	32 628 378,22	53 469 332,94
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych		64 419 170,79	25 984 889,08	11 087 608,20
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek		17 085 485,94	22 053 553,98	19 657 843,46
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		22 929,00	211 506,00	34 735,00
Rozliczenia międzyokresowe		614 153,27	568 705,45	1 589 918,33
Rezerwy	32	18 687 574,27	21 320,00	675 103,90
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		370 349 939,04	325 515 796,51	280 111 799,91
SUMA PASYWÓW		617 090 085,74	574 099 113,82	501 919 825,85

IV. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-1 848 049,91	2 181 316,65
Podatek dochodowy, w tym:	-520 198,00	-67 130,00
Podatek dochodowy bieżący	17 359,00	59 953,00
Podatek dochodowy odroczoney	-537 557,00	-127 083,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 368 247,91	2 114 186,65
Korekty:	20 442 225,75	-10 408 159,13
Amortyzacja	214 048,93	257 261,99
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	6 842,86	-31 391,11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-69 127,67	131 086,00
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów	2 387,40	-823 725,53
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	2 838 880,87	7 731 579,20
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	51 514 677,47	14 171 279,42
Zmiana stanu rezerw	14 999 937,27	327 697,86
Zmiana stanu zapasów	12 237 453,77	-32 258 647,11
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 748 699,20	35 136,05
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	3 967 068,89	94 383,99
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-217 995,00	-128 090,00
Inne korekty*	-69 800 648,24	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 073 977,84	-8 293 972,48
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	850 627,67	1 087 166,64
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	820 143,90	1 036 924,64
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	30 483,77	50 242,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 044 900,00	-3 051 800,00
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	0,00
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 044 900,00	-3 051 800,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-194 272,33	-1 964 633,36

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	32 345 810,25	66 129 289,42
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	32 345 810,25	36 078 589,42
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	30 050 700,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-55 336 808,94	-39 089 264,34
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-41 504 356,25	-33 115 810,84
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-6 454 000,00	0,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-7 171 178,14	-5 678 827,16
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-207 274,55	-294 626,34
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22 990 998,69	27 040 025,08
Przepływy pieniężne razem	-5 111 293,18	16 781 419,24
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 111 293,18	16 781 419,24
Środki pieniężne na początek okresu	15 663 230,75	1 369 551,03
Środki pieniężne na koniec okresu	10 551 937,57	18 150 970,27

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku:

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 848 049,91	0,00	-1 848 049,91	0,00	-1 848 049,91
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 879,30	4 879,30	0,00	4 879,30
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 848 049,91	4 879,30	-1 843 170,61	0,00	-1 843 170,61
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	43 396 546,18	0,00	0,00	-33 440 049,05	0,00	9 956 497,13	0,00	9 956 497,13
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 - pokrycie strat	0,00	0,00	-5 939 713,10	0,00	-4 016 784,03	0,00	0,00	-9 956 497,13	0,00	-9 956 497,13
Na dzień 30 czerwca 2019 roku	9 700 000,00	0,00	139 128 542,68	0,00	173 994 215,97	-76 077 594,49	-5 017,46	246 740 146,70	0,00	246 740 146,70

za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku:

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku:

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błędu podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 181 316,65	0,00	2 181 316,65	0,00	2 181 316,65
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16 102,78	-16 102,78	0,00	-16 102,78
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 181 316,65	-16 102,78	2 165 213,87	0,00	2 165 213,87
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	32 730 444,87	0,00	0,00	-43 594 444,87	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2018 roku	9 700 000,00	0,00	113 722 997,65	0,00	178 011 000,00	-79 612 584,25	-13 387,46	221 808 025,94	0,00	221 808 025,94

VI. Zasady (Polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Łaciarskiej 4b.

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

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych a także specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowe, 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 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development Spółka Akcyjna oraz z następujących jednostek zależnych:

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

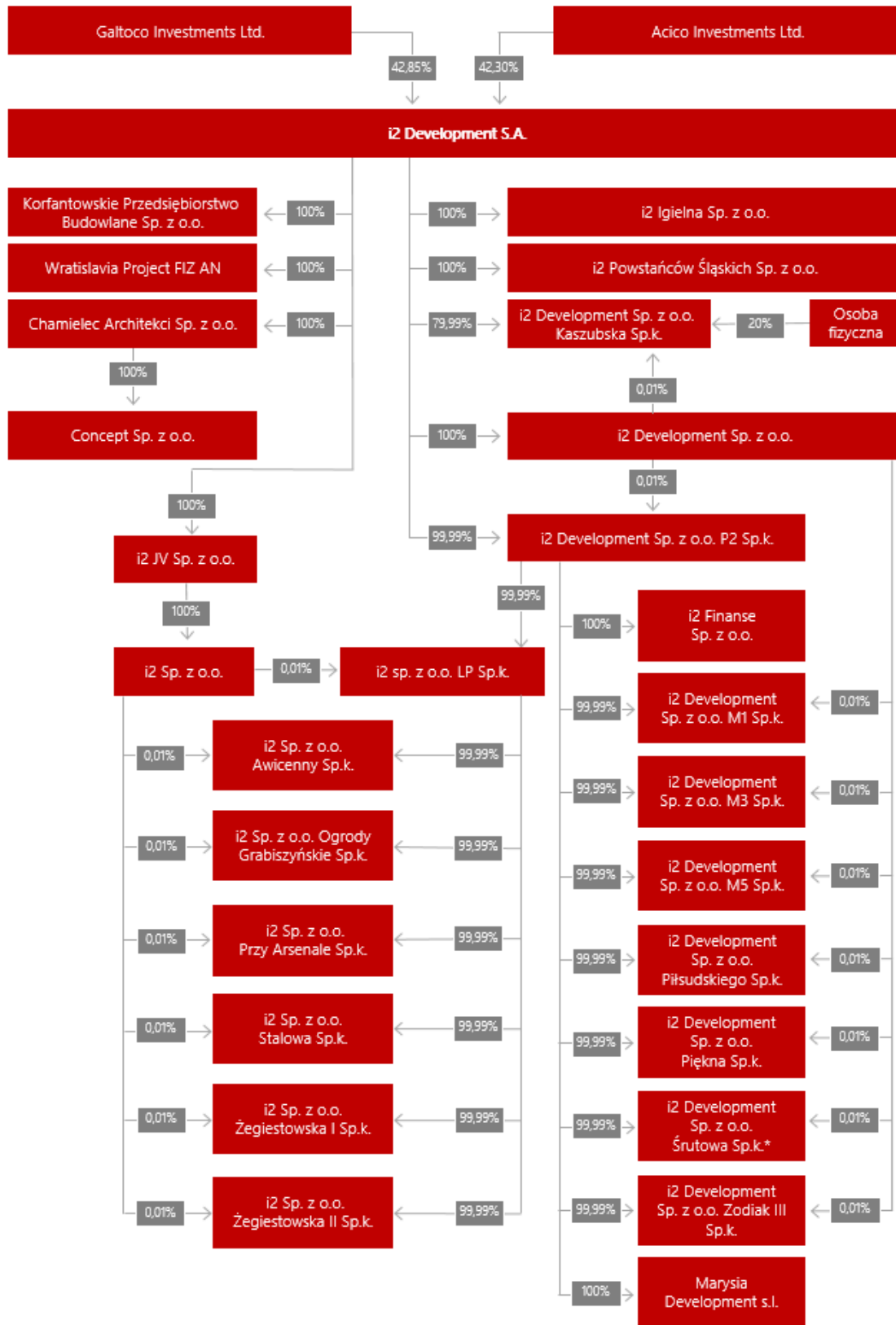
* W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

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.

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 roku przedstawia się następująco:



* W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku

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

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

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

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

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

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

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

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

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

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

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

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

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

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

W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. na Marysia Development s.l.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym

W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

Istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły istotne zdarzenia dotyczące Grupy Kapitałowej.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Wartość udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. wynosi 1.023.845,33 złotych.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Wartość udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. wynosi 6.768.426,74 złotych.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy posiada następujące niezbywalne uprawnienia do:

- rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- podjęcia uchwały o podziale zysku,
- udzielenia absolutorium członkom organów władz Spółki,
- podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej,
- rozwiązania i likwidacji Spółki,
- emisji obligacji z prawem pierwszeństwa, obligacji zamiennych oraz warrantów subskrypcyjnych,
- rozstrzygania o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- zmiany przedmiotu działalności,
- przesunięcia dnia wypłaty dywidendy lub rozłożenia dywidendy na raty,

- zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- tworzenia, użycia i likwidacji kapitałów rezerwowych,
- umorzenia akcji,
- innych spraw przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych lub przekazanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład **Zarządu** na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

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

Skład Rady Nadzorczej

W dniu 16 maja 2019 roku Pan Dariusz Ilski oraz Pani Kamila Kowalska złożyli rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 17 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §16 ust. 9 Statutu Spółki oraz § 3 ust. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej postanowiła w drodze kooptacji powołać Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Michała Gabrysiaka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 12 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wybór Pana Michała Gabrysiaka i Pana Andrzeja Kowalskiego na członków Rady Nadzorczej Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2019 roku przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Rady Nadzorczej** należy:

- nadzór nad działalnością Spółki,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjmowanie jednolitego tekstu statutu spółki,
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,

- wyrażanie zgody Zarządowi na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa;
- wyrażanie zgody Zarządowi na tworzenie oddziałów za granicą, zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem oraz wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po dniu bilansowym

W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki postanowiła zmienić funkcje członków Rady Nadzorczej Spółki w ten sposób, że dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, tj. Pan Radosław Kuczyński pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej, tj. Panu Andrzejowi Kowalskiemu została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu w składzie:

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

Dotychczas zadania Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza Spółki. Czas trwania pierwszej kadencji Komitetu Audytu będzie tożsamy z obecną kadencją Rady Nadzorczej co oznacza, że kadencja Komitetu Audytu upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Spółka informuje, iż Komitet Audytu we wskazanym wyżej składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta;
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

3. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 sierpnia 2019 roku.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

4.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 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.

Przeniesienie aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych wówczas, gdy planowana jest zmiana sposobu ich użytkowania i aktywa te zamierza się utrzymywać w celach inwestycyjnych. Zarząd Grupy na dzień bilansowy dokonuje oceny sposobu użytkowania danej nieruchomości i podejmuje decyzję o jej ujęciu jako nieruchomości inwestycyjnej.

Inwestycje w nieruchomości w toku budowy prezentowane są odrębnie, jako inwestycje w nieruchomości w budowie.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie 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. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Podatki

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

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

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

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

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

4.2.Niepewność szacunków

W okresie 6 miesięcy w 2019 roku zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 30 czerwca 2019 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 notce 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 i nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

Wycena rezerw

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2018.

Stawki amortyzacyjne

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

Ujmowanie przychodów

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

5. Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 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 Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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 2018 roku.

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

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

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.

5.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w U.E. proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

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

5.2. 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). Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s.l. jest EURO.

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 średnioważonych ustalonych przez Narodowy Bank Polski za dany okres sprawozdawczy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dane finansowe Grupy przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 czerwca 2019 roku – 4,2520 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 PLN/EUR, 30 czerwca 2018 – 4,3616 PLN/EUR 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, 1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019 roku – 4,2880 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 - 4,2669 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 30 czerwca 2018 – 4,2395 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

Dane finansowe jednostki zagranicznej przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 czerwca 2019 roku – 4,2520 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 PLN/EUR, 30 czerwca 2018 – 4,3616 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów średnio ważonych ustalonych przez Narodowy Bank Polski za dany okres sprawozdawczy 1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019 roku – 4,2933 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 - 4,2623 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 30 czerwca 2018 – 4,2213 PLN/EUR.

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

6. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

7. Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do użytkowania. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Zgodnie z analizą, wprowadzenie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

- Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów dotyczących podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy.

Kluczową kwestią jest ocena, czy zastosowana interpretacja podatkowa zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Jednostka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. Uznano, że interpretacja nie ma znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu). Zmiany wyjaśniają w jaki sposób jednostki ujmują koszty w przypadku wystąpienia zmiany w programie określonych świadczeń. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wyjaśniają, że jednostki ujmują inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności, zgodnie z MSSF 9 Instrumenty finansowe. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

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

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

8. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku skorygowano prezentację ujawnień dotyczących transakcji z podmiotami powiązаныmi. W nocie 14.5 *Przychody Finansowe* zamieszczonej w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2018 rok omyłkowo pominięto zapis, że spółka MA Fundusze Sp. z o.o. jest podmiotem powiązany niepodlegającym konsolidacji. W niniejszym sprawozdaniu informację uzupełniono.

W niniejszym sprawozdaniu zmieniono sposób prezentacji ujawnień dotyczących transakcji spółek Grupy z podmiotami powiązаныmi niepodlegającymi konsolidacji. Nota 40 niniejszego sprawozdania zawiera informacje w podziale na podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji. Nota 41 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2018 rok prezentowała transakcje w podziale na spółki Grupy i2 Development.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

Splata obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku:

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie skupu obligacji własnych serii B celem umorzenia.

W dniu 5 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 103 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 103.000,00 złotych.

W dniu 6 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 60 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 60.000,00 złotych.

W dniu 7 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 10 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 88 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 88.000,00 złotych.

W dniu 12 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 1.002 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 1.002.000,00 złotych.

W dniu 13 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 17 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.681 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.681.000,00 złotych.

W dniu 18 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.115 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 16.000,00 złotych.

W dniu 19 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.116 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.116.000,00 złotych.

W dniu 21 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 109 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 109.000,00 złotych.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 26 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 248 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 248.000,00 złotych.

Łącznie, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, Spółka nabyła 6.454 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii B wyniosła 6.454.000,00 złotych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku pozostało do wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii B wyniosła 8.546.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii B przypadał na 31 lipca 2019 roku.

Emisje i wykupy obligacji po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2019 roku:

W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 13 stycznia 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048”, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 134.001,28 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 zł. Tym samym Obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

Zarząd spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Emitent”) informuje, że w dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji na okaziciela serii D niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje]. 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 10.000.000,00 zł, w terminie do 13 września 2019 roku. Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 14 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 40 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 40.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 19 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 24 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 24.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 67 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 67.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 21 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 164 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 164.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 23 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 13 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 13.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 26 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 29 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 29.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 28 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 1 sztukę obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 1.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 246 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 246.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte poza obrotem zorganizowanym. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

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

W I półroczu 2019 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

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

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

- W dniu 23 kwietnia 2019 roku spółka zależna Emitenta – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. powzięła informację, iż decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1244/2019 z dnia 26 marca 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca zmiany w zakresie

zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym zgodnie z wnioskiem i opisem projektu budowlanego (tj. budowa zespołu apartamentowo-biurowego z usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną) jako istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego – budowy budynku biurowego przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu stała się ostateczna na skutek niewniesienia odwołania w ustawowym terminie.

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

- W dniu 6 maja 2019 roku pomiędzy Trigon Dom Maklerski S.A. z/s w Krakowie („Animator”) a Emitentem została podpisana umowa o pełnienie funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Umowa”). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa wchodzi w życie z dniem 8 maja 2019 roku, pod warunkiem, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie wyrazi sprzeciwu co do wykonywania funkcji Animatora Emitenta na podstawie Umowy. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.
- Z dniem 31 maja 2019 roku Spółka przystąpiła do Programu Wspierania Płynności. Z chwilą przystąpienia spółki do Programu Wspierania Płynności akcje spółki przestają być kwalifikowane do Strefy Niższej Płynności. Na podstawie Komunikatu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 maja 2019 roku zmiana systemu notowań wynikająca z zaprzestania kwalifikacji akcji spółki do Strefy Niższej Płynności nastąpiła począwszy od sesji giełdowej w dniu 5 czerwca 2019 roku.
- W nawiązaniu do informacji przekazanej raportem bieżącym nr 59/2018 z dnia 11 grudnia 2018 roku uzupełnionej raportem bieżącym nr 3/2019 z dnia 16 stycznia 2019 roku, dotyczącej zawarcia w dniu 11 grudnia 2018 roku przez i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) oraz jej spółkę zależną i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu („i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.”) oraz YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) umowy inwestycyjnej dotyczącej ich wspólnej inwestycji w spółkę celową („Spółka Celowa”) i jej podmioty zależne („Umowa Inwestycyjna”), Zarząd Spółki informuje, że Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. oraz Inwestor zawarli w dniu 18 czerwca 2019 roku porozumienie rozwiązujące Umowę Inwestycyjną („Porozumienie”).

Na mocy Porozumienia jego strony m.in. zrzekły się wszelkich wzajemnych roszczeń mogących wynikać z niezrealizowania Umowy Inwestycyjnej. Pozostałe warunki Porozumienia nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

- W nawiązaniu do informacji przekazanych m.in. raportami bieżącymi nr 20/2018 z dnia 13 marca 2018 roku oraz nr 22/2019 z dnia 19 czerwca 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) informuje, że w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zakończeniu przez Spółkę przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki.

Ponadto w dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie aktualizacji strategii rozwoju („Strategia”) Grupy Kapitałowej Emitenta („Grupa”), zaprezentowanej w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym w dniu 30 marca 2016 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego („Prospekt”).

Zaktualizowana Strategia przewiduje kontynuację działalności podstawowej Grupy, jaką jest działalność deweloperska na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych (usługowych i biurowych). Działalność deweloperska Grupy będzie dalej koncentrować się na realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Obok realizacji projektów z górnego segmentu rynku, na których Grupa koncentrowała się do tej pory, Grupa zamierza istotnie zwiększać skalę działalności poprzez realizację projektów z tzw. średniego segmentu rynku, adresowanych do szerszego grona klientów. Celem Grupy

jest zwiększenie skali działalności deweloperskiej w stopniu pozwalającym na realizację sprzedaży lokali na poziomie 1.000 sztuk rocznie. Strategia rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym dopuszcza dywersyfikację geograficzną działalności poprzez wejście Grupy na rynki innych dużych miast Polski.

Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży. Docelowa wartość aktywów netto segmentu (NAV) ma kształtować się na poziomie odpowiadającym połowie wartości kapitałów własnych Grupy.

Strategia Grupy przewiduje kontynuację i rozwój działalności usługowej Grupy w obszarze rynku nieruchomości (działalności budowlanej i projektowej), skoncentrowanej głównie na wykonawstwie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Strategia Grupy zakłada samodzielny dalszy rozwój Grupy w segmencie deweloperskim i budowlanym, nie przewidując aktywnego poszukiwania partnerów (współinwestorów) do realizacji projektów deweloperskich grupy, równocześnie nie wykluczając nawiązania takiej współpracy w przypadku, gdy interes Akcjonariuszy Spółki będzie to uzasadniał. W segmencie wynajmu Grupy strategia dopuszcza, w średnim i długim terminie, stworzenie w oparciu o portfolio nieruchomości komercyjnych grupy, dedykowanych spółek wynajmu nieruchomości, czerpiących dochody z wynajmu i regularnie wypłacających dywidendę akcjonariuszom, akcje lub udziały w których oferowane będą inwestorom zewnętrznym.

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

Kluczowe cele do realizacji przez Grupę w pozostałych kwartałach 2019 roku, to:

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

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

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

- dostępność kredytów hipotecznych – Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 20% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

13. 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 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

13.1. 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 niespełniających definicji przedsięwzięcia

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

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

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

Niniejsze skrócone 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.

13.2. 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.

13.3. 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 zakońzonego 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 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku, 30 czerwca 2018 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 zakońzonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01.01.2019 - 30.06.2019, 01.01.2018 – 31.12.2018, 01.01.2018 - 30.06.2018.

14. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

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

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

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

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

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019 - 30.06.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	10 249 762,73	9 195 237,40	443 270,42	19 888 270,55
Przychody ze sprzedaży produktów	10 249 762,73	9 195 237,40	443 270,42	19 888 270,55
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	8 714 576,34	7 403 131,56	891 594,97	17 009 302,87
Koszt sprzedanych produktów	8 714 576,34	7 403 131,56	891 594,97	17 009 302,87
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 535 186,39	1 792 105,84	-448 324,55	2 878 967,68
Koszty sprzedaży	377 465,55	144 045,64	0,00	521 511,19
Koszty ogólnego zarządu	3 946 561,72	1 241 336,34	0,00	5 187 898,06
Pozostałe przychody operacyjne	21 335 829,61	330 168,43	37 585,77	21 703 583,81
Pozostałe koszty operacyjne	289 443,77	97 113,31	1 776 358,13	2 162 915,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 257 544,96	639 778,98	-2 187 096,91	16 710 227,03
Przychody finansowe	4 233,08	0,00	236 373,96	240 607,04
Koszty finansowe	19 271 939,59	47 142,39	0,00	19 319 081,98
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 010 161,55	592 636,59	-1 950 722,95	-2 368 247,91
Podatek dochodowy	1 166 941,00	-1 894 383,00	207 244,00	-520 198,00
Zysk (strata) netto z działalności	-2 177 102,55	2 487 019,59	-2 157 966,95	-1 848 049,91

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

Segmety operacyjne za okres 01.01.2018 - 30.06.2018 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	52 407 565,09	8 238 608,78	593 505,46	61 239 679,33
Przychody ze sprzedaży produktów	52 407 565,09	8 238 608,78	593 505,46	61 239 679,33
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	43 378 305,48	8 241 492,44	493 135,16	52 112 933,08
Koszt sprzedanych produktów	43 378 305,48	8 241 492,44	493 135,16	52 112 933,08
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 029 259,61	-2 833,66	100 370,30	9 126 796,25
Koszty sprzedaży	634 195,96	0,00	0,00	634 195,96
Koszty ogólnego zarządu	4 288 229,33	1 216 100,62	0,00	5 504 329,95
Pozostałe przychody operacyjne	76 381,39	151 453,29	21 006,97	248 841,65
Pozostałe koszty operacyjne	152 056,72	34 375,44	450 590,84	637 023,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 031 158,99	-1 101 906,43	-329 213,57	2 600 038,99
Przychody finansowe	759,00	0,00	269 593,39	270 352,39
Koszty finansowe	0,00	17 672,98	738 531,75	756 204,73
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 031 917,99	-1 119 579,41	-798 151,93	2 114 186,65
Podatek dochodowy	107 317,00	-197 675,00	23 228,00	-67 130,00
Zysk (strata) netto z działalności	3 924 600,99	-921 904,41	-821 379,93	2 181 316,65

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Spółka i2 Development S.A. nie wypłaciła dywidendy. Spółka za 2018 rok osiągnęła stratę w wysokości 4.016.784,03 złotych. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 czerwca 2019 strata została pokryta z kapitału rezerwowego.

16. 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 o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa – lokale usługowe o wartości godziwej 18.217.784,00 złotych,
- i2 Development SA – lokale usługowe o wartości godziwej 8.220.705,00 złotych.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development SA oraz i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa z zapasów do inwestycji w nieruchomości. Grupa zamierza zatrzymać nieruchomości w celach uzyskania bezpośrednich korzyści w postaci wzrostu ich wartości oraz uzyskania pożytków z najmu. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 14.824.745,05 złotych, ich wartość godziwa wynosi łącznie 26.438.489,00 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do jednej spółki celowej, której przedmiotem działalności będzie wynajem posiadanych lokali usługowych.

17. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 33.714.280,99 złotych. Ich wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 43.362.159,24 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje po zakończeniu budowy lokali przeniesienie ich do jednej spółki celowej, której przedmiotem działalności będzie wynajem posiadanych lokali usługowych.

18. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

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

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, dodatkowo zakłada się pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2019 - 2023. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2019 – 2023. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2019 - 2023 oraz amortyzacja tego okresu. W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

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

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

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

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

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

Wartość firmy

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2019 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2018 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2018 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:			
Concept Sp. z o.o.	4 069,90	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie uległa zmianie.

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

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

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

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

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

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły nabycia udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia.

Zbycie udziałów w spółkach

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiło zbycie udziałów w spółkach.

20. Udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka wspólnie kontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

21. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

22. Świadczenia pracownicze

22.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

22.2. 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.

22.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

25. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	330 610 470,10	351 466 188,14	332 058 849,57
Produkty gotowe	25 668 129,50	15 804 207,76	11 567 057,18
Towary	22 783 057,79	22 324 864,18	4 754 616,97
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem	379 061 657,39	389 595 260,08	348 380 523,72

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 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 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

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

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

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

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

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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

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

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

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

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5. Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

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

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	71 686,96	1 467 800,40	1 467 800,40
Zwiększenie	0	0	0
Wykorzystanie/Rozwiązanie	71 686,96	1 396 113,44	820 772,51
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 czerwca/31 grudnia	0	71 686,96	647 027,89

27. Pożyczki udzielone

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym Bilansie Grupy wynosi: 5.809.510,29 zł i składa się z następujących pozycji:

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 30 czerwca 2019 [w złotych]			Stan na 31 grudnia 2018 [w złotych]			Stan na 30 czerwca 2018 [w złotych]		
		krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem	krótkoterminowe	długoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	139 798,63	226 957,49	366 756,12	152 375,76	203 669,04	356 044,80	131 798,63	213 357,49	345 156,12
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	0,00	0,00	0,00	581 553,91	0,00	581 553,91	560 068,93	0,00	560 068,93
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	145 312,78	0,00	145 312,78	310 357,49	0,00	310 357,49	0,00	442 871,34	442 871,34
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości *Komercyjne sp.k.	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,33	0,00	52 921,33	0,00	773 928,09	773 928,09
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.*	0,00	3 611 638,35	3 611 638,35	0,00	3 476 756,16	3 476 756,16	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji*	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	0,00	929 063,01	929 063,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	99 257,15	0,00	99 257,15	2 867,33	0,00	2 867,33	0,00	87 857,73	87 857,73
i2 Development S.A.	osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	0,00	604 561,65	604 561,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		437 289,79	5 372 220,50	5 809 510,29	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16	691 867,56	1 518 014,65	2 209 882,21

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

28. 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.

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	24 064 114,08	28 582 568,05	44 760 944,07
w tym należności od jednostek powiązanych	19 607 014,01	23 627 564,82	42 373 798,80
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	2 768 665,58	1 653 409,24	2 960 761,96
Pozostałe należności od osób trzecich	192 886,37	551 198,98	835 650,69
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	35 030 576,33	34 107 946,96	1 087 301,58
Należności ogółem (netto)	62 056 242,36	64 895 123,23	49 644 658,30
Opis aktualizujący należności	1 139 219,48	1 065 145,12	382 834,97
Należności brutto	63 195 461,84	65 960 268,35	50 027 493,27

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 065 145,12	389 725,04	389 725,04
Zwiększenie	74 074,36	695 846,46	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	20 426,38	6 890,07
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 czerwca/31 grudnia	1 139 219,48	1 065 145,12	382 834,97

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 114 437,57	15 663 230,75	18 150 970,27
w tym na rachunkach VAT (split payment)	17 871,40	17 388,00	0,00
Lokaty krótkoterminowe	7 437 500,00	0,00	0,00
Razem	10 551 937,57	15 663 230,75	18 150 970,27
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym*	41,27	172 619,94	1 140 610,17

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

31. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości posiadane przez Spółkę aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy przedstawia się następująco:

	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa	27 880 587,16	31 847 656,05
środki na rachunkach deweloperskich	27 880 587,16	31 847 656,05
Zobowiązania	107 977 628,54	60 991 069,77
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	107 977 628,54	60 991 069,77

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji. Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyka i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 30 czerwca 2019 roku umów deweloperskich, przedwstępnych i rezerwacyjnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach - pozostałych do rozliczenia w latach następnych - w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	Stan na 30.06.2019 [w tys. złotych]	Stan na 31.12.2018 [w tys. złotych]
W roku 2019	26 106,78	38 580,73
W latach 2020-2021	197 356,38	168 030,07

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

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

Stan na 30 czerwca 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 666 254,27	18 666 254,27
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	18 687 574,27	18 687 574,27
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	18 687 574,27	18 687 574,27
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	0,00	0,00

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązaniem niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. utworzono rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych.

Zarząd jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku ponownie oszacował planowany wynik finansowy w związku z końcowymi procedurami odbiorowymi projektu. Oszacowano przychody na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniła przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, na które składają się między innymi:

- koszty realizacji inwestycji przez generalnego wykonawcę,
- koszty finansowania,
- koszty zmian lokatorskich,
- koszty mediów budowlanych,
- koszty sprzedaży i marketingu,
- koszty ogólnego zarządu.

Spółka oszacowała potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu opóźnień na inwestycji. Wydłużenie się procesu uzyskania pozwolenia na użytkowanie było związane głównie z procedurami administracyjnymi, a przede wszystkim z wypracowaniem i wdrożeniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych.

Spółka zaprojektowała, uzgodniła z instytucjami odbiorowymi i wdrożyła rozwiązania techniczne, które pozwoliło spełnić stawiane wymogi w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych. Spółka uzgodniła z organami administracyjnymi optymalne rozwiązanie, które nie generuje tak znacznych nakładów, jak zakładano i kalkulowano na moment sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Łączna kwota szacunków kosztów to 54,1 mln zł.

W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

Mając na uwadze powyższe i uwzględniając straty z okresów poprzednich, które będą pokrywane z wygenerowanego wyniku Spółki, szacuje się możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę.

Zarząd Spółki dokonał oceny finansowej w zakresie wypłacalności Spółki M.A. Fundusze sp. z o.o. (podmiotu powiązanego niepodlegającego konsolidacji). Nie stwierdzono ryzyk uregulowania należności w pozostałej wysokości 33.073.807,97 złotych.

W okresie sprawozdawczym utworzono również rezerwę na składki ZUS do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych oraz utworzono rezerwę na koszty związane z przekazaniem lokali nabywcom w wysokości 15.750,00 złotych.

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

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

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 154 327,00	10 186 788,00	9 946 798,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 970 602,00	6 037 816,00	5 592 338,00
Straty podatkowe	3 968 986,00	3 946 809,00	4 347 471,00
Niezapłacone faktury	941,00	941,00	
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	2 108,00	3 606,00	5 753,00
Odpis na należności	211 690,00	197 616,00	1 236,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	0,00	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 834 637,00	9 404 655,00	8 128 808,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	1 792 252,00	5 838 433,00	5 375 404,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	67 261,00	51 474,00	43 488,00
Wycena projektów deweloperskich	1 806 215,00	2 709 916,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	214 694,00	171 171,00	0,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	954 215,00	633 661,00	0,00

34. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

34.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:			
Galtoco Investments Ltd.	42,85%	42,65%	42,62%
Acico Investments Ltd.	42,30%	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	14,85%	15,17%	15,20%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	1,00%

34.2. Wartość nominalna akcji

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

34.3. Prawa akcjonariuszy

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

34.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 156 447,00	4 156 447,00	1,0	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd.	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1,0	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień 30 czerwca 2018 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4 133 904,00	4 133 904,00	1,0	42,62%	42,62%
Acico Investments Ltd.	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 474 522,00	1 474 522,00	1,0	15,20%	15,20%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

34.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

34.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

35. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

[w złotych]	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 848 049,91	2 181 316,65
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	-1 848 049,91	2 181 316,65
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-1 848 049,91	2 181 316,65
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,22</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,22</i>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	9 700 000,00	9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w notce dotyczącej Kapitałów.

36. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca / Pożyczkodawca	Saldo kredytu/pożyczki na 30.06.2019 r. [w złotych]			Saldo kredytu/pożyczki na 31.12.2018 r. [w złotych]			Saldo kredytu / pożyczki na 30.06.2018 r. [w złotych]		
		krótkoter.	dlugoter.	razem	krótkoter.	dlugoter.	razem	krótkoter.	dlugoter.	razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	12 656 149,15	15 967 005,98	28 623 155,13	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09	0,00	7 835 290,74	7 835 290,74
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32	18 517 233,29	0,00	18 517 233,29
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	5 644 902,68	5 644 902,68	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	41,27	0,00	41,27	172 619,94	0,00	172 619,94	1 140 610,17	0,00	1 140 610,17
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	64,39	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	28 843 443,26	28 843 443,26	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01	0,00	27 937 856,60	27 937 856,60
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	274 556,68	0,00	274 556,68	0,00	2 346 329,82	2 346 329,82
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited*	0,00	0,00	0,00	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97	0,00	6 724 310,81	6 724 310,81
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited*	0,00	0,00	0,00	11 840,40	0,00	11 840,40	0,00	520 176,93	520 176,93
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	4 429 295,52	0,00	4 429 295,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 151 685,51	8 151 685,51
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 007 964,88	13 007 964,88	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60	0,00	12 873 647,04	12 873 647,04
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 721 158,13	1 721 158,13	11 059,28	0,00	11 059,28	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	302 933,63	302 933,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Kowalski Andrzej*	0,00	21 260,00	21 260,00	21 500,00	0,00	21 500,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 074 350,09	0,00	10 074 350,09
i2 Development S.A.	obligacje seria B	8 645 684,52	0,00	8 645 684,52	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84	579 300,00	14 987 959,65	15 567 259,65
i2 Development S.A.	obligacje seria C	30 571 994,84	0,00	30 571 994,84	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50	154 500,00	29 995 790,08	30 150 290,08
i2 Development S.A.	obligacje seria D	10 002 935,88	0,00	10 002 935,88	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45	142 200,00	9 922 414,82	10 064 614,82
i2 Development S.A.	obligacje seria E	15 138 332,36	0,00	15 138 332,36	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46	134 850,00	14 998 578,22	15 133 428,22
i2 Development S.A.	obligacje seria F	3 913,19	15 046 892,63	15 050 805,82	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95	2 408,11	15 050 743,78	15 053 151,89
i2 Development S.A.	obligacje seria G	26 910,00	8 979 366,37	9 006 276,37	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria H	29 400,00	29 967 279,94	29 996 679,94	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87	0,00	0,00	0,00
Razem		81 504 656,73	119 502 207,50	201 006 864,23	48 038 443,06	169 237 152,77	217 275 595,83	30 745 451,66	151 344 784,00	182 090 235,66

* podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

37. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
Amortyzacja	214 048,93	257 261,99
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	13 833 237,94	14 677 777,69
Usługi obce	30 693 748,91	37 456 659,03
Podatki i opłaty	924 322,97	632 713,95
Koszty świadczeń pracowniczych	2 805 723,66	2 131 717,10
Pozostałe koszty rodzajowe	399 990,81	387 888,99
Koszty według rodzajów ogółem	48 871 073,22	55 544 018,75

38. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W pozycji „inne korekty” ujęto wartość godziwą nieruchomości reklasyfikowaną z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Szczegółowe informacje dotyczące reklasyfikacji zawierają noty 16 i 17.

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają się następująco:

<i>Zapasy</i>	
Bilansowa zmiana stanu	10.533.602,69
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz wykorzystane odpisy	1.632.164,12
Zmiana stanu <i>zapasów</i> ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	12.237.453,77
<i>Rezerwy</i>	
Bilansowa zmiana stanu	14.096.236,27
Korekta konsolidacyjna rezerwa na podatek odroczoney	- 903.701,00
Zmiana stany <i>rezerw</i> ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14.096.236,27

39. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w nocie 43 niniejszego sprawozdania.

39.1. 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.

39.2. 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.

W okresie sprawozdawczym spółka i2 Development S.A. po przeprowadzonej kontroli ZUS utworzyła rezerwę na składki ZUS do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 208.504,27 złotych.

W dniu 19 czerwca 2019 roku w KPB sp. z o.o. zakończona została kontrola celno – skarbową w zakresie zarówno podatku dochodowego od osób prawnych jak również podatku od towaru i usług za okres od 20 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

W protokole z kontroli zakwestionowano korektę przychodów dokonaną w związku z przeniesieniem do KPB sp. z o.o. produkcji budowlano – montażowej realizowanej do dnia 31 grudnia 2014 roku przez i2 Development SA.

Z dniem 3 lipca 2019 roku wniesiono zastrzeżenia do protokołu kontroli wyjaśniając przy tym, iż przychód podatkowy odpowiadający kwocie z zakwestionowanej korekty dochodowości został już rozliczony przez i2 Development SA. Zarząd stoi na stanowisku, że roszczenie odnośnie zobowiązania podatkowego wobec spółki KPB w wysokości 323.150,00 zł jest niezasadne.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie otrzymano jakiegokolwiek postanowienia ze strony Organów. Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy za ewentualne zobowiązanie podatkowe.

39.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku.

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

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

40. Informacje o podmiotach powiązanych – należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 czerwca 2019 roku, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 30 czerwca 2018 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2018-30.06.2018
Black Bridge sp. z o.o.	3 860,00	7 220,00	3 860,00
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	6 925 326,43	6 357 186,66	1 232 582,48
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	11 300,00	7 732 300,00	3 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	8 300,00	341 587,14	4 520,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	4 100,00	40 010 800,00	7 800,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowie II sp.k.	1 776 995,26	8 899 087,93	5 878 167,46
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	21 871,00	24 792,32	7 960,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	3 500,00	6 500,00	3 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	7 000,00	1 359 142,69	1 321 992,69
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	57 134,13	1 033 047,30	967 627,81
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	500,00	0,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	3 000,00	2 609,22	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	500,00	6 000,00	3 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	500,00	6 000,00	3 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	500,00	6 000,00	3 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	3 000,00	2 000,00	0,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	3 740,00	7 220,00	3 860,00
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.,	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o.	7 800,00	17 800,00	9 400,00
Makima Polska S.A.	1 800,00	1 200,00	0,00
LMI sp. z o.o.	1 500,00	1 200,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	2 000,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. P1 SKA	0,00	1 800,00	1 800,00
Razem	8 844 226,82	65 823 493,26	9 455 570,44

Należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	688,80	688,80	1 377,60
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	19 696 755,74	21 299 150,50	40 863 933,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	2 091,00	1 422 741,00	6 792,11
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 599,00	1 599,00	2 337,00
M.A. Fundusze sp. z o.o. *	33 075 915,97	33 074 422,97	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	1 229 829,02	980 075,60	1 234 837,03
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	1 426,80	9 612,80	1 443,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	615,00	615,00	632,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	615 891,10	934 806,55	937 505,06
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	1 845,00	1 845,00	406 897,55
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	615,00	0,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	1 144,80	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	615,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	615,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	1 230,00	0,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji	1 586,30	1 073,46	1 039,23
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.,	0,00	0,00	124,00
Wre Projekt sp. z o.o.	1 330,00	1 722,00	1 722,00
Makima Polska S.A.	1 516,42	1 463,30	0,00
LMI sp. z o.o.	1 845,00	1 476,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	2 460,00	0,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	350,19	0,00	0,00
Razem	54 637 590,34	57 735 511,78	43 461 100,38

* kwota zawiera inną należność w spółce i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w wysokości 33.073.087,97 złotych to kwota wynikająca z podpisanej umowy pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z tytułu przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. Transakcja została opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocie 14.5. Przychody finansowe.

Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

Zakupy od podmiotów powiązanych	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2018-30.06.2018
[w złotych]			
Black Bridge sp. z o.o.	200 258,27	568 671,07	291 110,22
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	3 500,00	3 250,00	750,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	91 969,35	816 596,06	218 945,37
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	485 457,50	928 889,40	459 844,09
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	1 200,00	2 400,00	91 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	11 992,58	40 679,54	9 751,38
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	600,00	1 200,00	600,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	21 495,84	797 206,38	28 052,46
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	450,00	1 800,00	900,00
Razem	816 923,54	3 160 692,45	1 101 153,52

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 30 czerwca 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	0,00	3 703,48	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00	922,50
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 000 811,00	73 030,56	710,51
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	112 763,44	50 918,12	88 612,80
M.A. Fundusze sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowie II sp.k.	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	136 424,08	5 703,51	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszewska 231 sp.k.	0,00	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	0,00	1 938,04	3 028,06
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.	1 632,80	22 930,02	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	274 556,68	0,00
Galtoco Investments Limited	0,00	1 677 204,25	0,00
Acici Investments Limited	0,00	11 840,40	0,00
Kowalski Andrzej	0,00	21 500,00	0,00
Razem	1 251 631,32	2 143 325,06	93 273,87

Sprzedaż, zakupy, należności, zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania wobec podmiotów powiązanych podlegających konsolidacji

Strony transakcji	01.01.2019 - 30.06.2019		Stan na 30 czerwca 2019 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	87 495 794,92	87 495 794,92	26 392 277,45	26 392 277,45
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	365 850,27	0,00	0,00	145 312,78
Razem	87 861 645,19	87 495 794,92	26 392 277,45	26 537 590,23

Strony transakcji	01.01.2018 - 31.12.2018		Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	797 733,44	0,00	0,00	310 357,49
Razem	116 311 083,87	115 513 350,43	14 204 465,27	14 514 822,76

Strony transakcji	01.01.2018 - 30.06.2018		Stan na 30 czerwca 2018 roku	
	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	72 177 951,47	72 177 951,47	16 949 541,42	16 949 541,42
Kluczowi członkowie kadry kierowniczej	365 850,27	0,00	0,00	422 871,34
Razem	72 543 801,74	72 177 951,47	16 949 541,42	17 372 412,76

Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji

Stan na 30 czerwca 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego *	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	18 442 000,00	18 442 000,00
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2019 roku	0,00	0,00	0,00

*opis naliczenia rezerwy zawiera nota 32

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

Stan na 30 czerwca 2018 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	0,00	0,00
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 2018 roku	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2018 roku	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2018 roku	0,00	0,00	0,00

40.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

40.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła żadna jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

40.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

40.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

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

40.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Wiceprezes Zarządu Pani Gabriela Woś-Tarkowska stała się właścicielem lokalu mieszkalnego na jednej z inwestycji realizowanej przez spółkę z Grupy. Wartość sprzedaży wyniosła 396.000,00 złotych.

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

40.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej:

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
Zarząd jednostki dominującej	87 706,77	118 578,32
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	508 782,61	449 598,41
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	596 489,38	568 176,73

Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania i narzuty.

W okresie sprawozdawczym nie wypłacano wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

40.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2019-30.06.2019	01.01.2018-30.06.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	376 708,99	244 564,19
Razem	376 708,99	244 564,19

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

41. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie skupu obligacji własnych serii B celem umorzenia.

W dniu 5 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 103 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 103.000,00 złotych.

W dniu 6 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 60 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 60.000,00 złotych.

W dniu 7 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 10 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 88 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 88.000,00 złotych.

W dniu 12 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 1.002 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 1.002.000,00 złotych.

W dniu 13 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 17 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.681 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.681.000,00 złotych.

W dniu 18 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.115 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 16.000,00 złotych.

W dniu 19 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 2.116 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 2.116.000,00 złotych.

W dniu 21 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 109 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 109.000,00 złotych.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 25 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 5 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 5.000,00 złotych.

W dniu 26 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 8 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 8.000,00 złotych.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 248 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna obligacji serii B wyniosła 248.000,00 złotych.

Łącznie, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, Spółka nabyła 6.454 sztuk obligacji własnych serii B w celu umorzenia o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii B wyniosła 6.454.000,00 złotych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku pozostało do wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii B wyniosła 8.546.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii B przypadał na 31 lipca 2019 roku.

Emisje i wykupy obligacji po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2019 roku:

W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 13 stycznia 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048”, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 134.001,28 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 zł. Tym samym Obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

Zarząd spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Emitent”) informuje, że w dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji na okaziciela serii D niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje]. 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 10.000.000,00 zł, w terminie do 13 września 2019 roku. Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 14 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 40 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 40.000,00 zł, Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 19 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 24 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 24.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 67 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 67.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 21 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 164 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 164.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 23 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 13 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 13.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 26 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 29 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 29.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez

Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 28 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 1 sztukę obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 1.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 246 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 246.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte poza obrotem zorganizowanym. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku stan obligacji przedstawiał się następująco:

Seria	Data emisji	Kwota (w złotych)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
B	2017-01-13	8 546 000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30 000 000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10 000 000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15 000 000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15 050 700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9 000 000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30 000 000,00	PLN	2021-09-26
RAZEM		117 596 700,00	PLN	

43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2019 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

- W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki postanowiła zmienić funkcje członków Rady Nadzorczej Spółki w ten sposób, że dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, tj. Pan Radosław Kuczyński pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej, tj. Panu Andrzejowi Kowalskiemu została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała Komitet Audytu w składzie:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny,
 - Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny,
 - Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny.
- W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.
 - W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu 8.546 sztuk obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 zł wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 13 stycznia 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00048”, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy, w łącznej kwocie 134.001,28 zł. Odsetki przypadające na 1 sztukę obligacji wyniosły 15,68 zł. Tym samym Obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.
 - Zarząd spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Emitent”) informuje, że w dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji na okaziciela serii D niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez

Spółkę na podstawie uchwały Zarządu z dnia 14 marca 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLI2DVL00055” [dalej: Obligacje]. 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 10.000.000,00 zł, w terminie do 13 września 2019 roku. Skup Obligacji może być realizowany w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

- W dniu 14 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 40 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1 000 zł każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 40.000,00 zł, Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 19 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 24 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 24.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 20 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 67 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 67.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 21 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 164 sztuki obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 164.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.
- W dniu 23 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 13 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 13.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 26 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 29 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 29.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 28 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 1 sztukę obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 1.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte w drodze składania zleceń maklerskich w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.
- W dniu 29 sierpnia 2019 roku, Spółka nabyła 246 sztuk obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 246.000,00 złotych. Przedmiotowe transakcje zostały zawarte poza obrotem zorganizowanym. Przyczyną i celem nabycia Obligacji jest ich umorzenie.

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia, które powinny być, a nie zostały ujęte w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

44. 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 2019 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S.A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

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

W dniu 5 stycznia 2017 roku zostały wyemitowane obligacje serii C na kwotę 30.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 05 stycznia 2020 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 31 stycznia 2022 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,

- podporządkowanie pożyczek.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

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

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym roku nie miały miejsca zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

47. 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 2019 roku nie miały miejsca niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

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

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

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska –
Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 30 sierpnia 2019 roku