

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 with balconies 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 2020 roku

Wrocław, 27 sierpnia 2020 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.	Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki	17
4.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	21
5.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
5.1.	Profesjonalny osąd	21
5.2.	Niepewność szacunków	23
6.	Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	25
6.1.	Oświadczenie o zgodności	26
6.2.	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	26
7.	Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości	27
8.	Zasady rachunkowości, zmiany obowiązujących standardów i interpretacji	27
9.	Korekty błędów poprzednich okresów	29
10.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	29
11.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta	30
12.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	31
13.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	33
14.	Istotne zasady (polityki) rachunkowości	34
14.1.	Zasady konsolidacji.....	34
14.2.	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	35
14.3.	Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	36
15.	Informacje dotyczące segmentów działalności	36
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	39

17. Nieruchomości inwestycyjne	39
18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	39
19. Wartości niematerialne.....	40
20. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości.....	41
21. Udziały w jednostkach współkontrolowanych.....	41
22. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	41
23. Świadczenia pracownicze	42
23.1. Programy akcji pracowniczych.....	42
23.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	42
23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	42
24. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	42
25. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	42
26. Zapasy	42
27. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	44
28. Pożyczki udzielone.....	45
29. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	46
30. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie.....	46
31. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
32. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich, otrzymane zaliczki na dostawy, planowane przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	47
33. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	48
34. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49
35. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe	49
35.1. Kapitał podstawowy.....	49
35.2. Wartość nominalna akcji.....	50
35.3. Prawa akcjonariuszy	50
35.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale	50
35.5. Pozostałe kapitały (zapasowe, rezerwowe)	50
35.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	51
36. Zysk przypadający na jedną akcję.....	51

37. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	52
38. Koszty w układzie rodzajowym	53
39. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	53
40. Zobowiązania i należności warunkowe.....	53
40.1. Sprawy sądowe	53
40.2. Rozliczenia podatkowe	54
40.3. Zobowiązania inwestycyjne	54
40.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiła od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	54
41. Informacje o podmiotach powiązanych – należności, zobowiązania, zakupy i sprzedaż.....	55
41.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę	58
41.2. Jednostka współkontrolowana i stowarzyszona	58
41.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanimi.....	58
41.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu.....	58
41.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	58
41.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	58
41.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej.....	59
41.8. Udziały wyższej kadry kierowniczej (w tym członków Zarządu i Rady Nadzorczej) w programie akcji pracowniczych.....	59
42. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.....	59
43. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	59
44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	62
45. 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	63
46. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia	63
47. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	63
48. 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	64
49. 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).....	64

I. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	107 152 922,97	19 888 270,55
Przychody netto ze sprzedaży produktów	107 152 922,97	19 888 270,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	86 544 539,02	17 009 302,87
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	86 544 539,02	17 009 302,87
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	20 608 383,95	2 878 967,68
Koszty sprzedaży	836 006,76	521 511,19
Koszty ogólnego zarządu	6 356 586,62	5 187 898,06
Zysk / (strata) ze sprzedaży	13 415 790,57	-2 830 441,57
Pozostałe przychody operacyjne	2 577 224,33	21 703 583,81
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	868 805,36	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	148 668,09	21 261 623,10
Inne przychody operacyjne	1 559 750,88	441 960,71
Pozostałe koszty operacyjne	2 087 151,52	2 162 915,21
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	267 442,51	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	74 074,36
Inne koszty operacyjne	1 819 709,01	2 088 840,85
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	13 905 863,38	16 710 227,03
Przychody finansowe	1 843 992,41	240 607,04
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
Odsetki	451 513,05	236 373,96
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	1 392 479,36	4 233,08
Koszty finansowe	2 466 033,91	19 319 081,98
Odsetki	70 697,98	278 968,40
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	2 395 335,93	19 040 113,58
Zysk / (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk / (strata) z działalności gospodarczej	13 283 821,88	-2 368 247,91
Zysk / (strata) brutto	13 283 821,88	-2 368 247,91
Podatek dochodowy	1 921 741,46	-520 198,00
Zysk / (strata) netto	11 362 080,42	-1 848 049,91
Zysk netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	11 362 080,42	-1 848 049,91
Udziały niekontrolujące	0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy	11 362 080,42	-1 848 049,91

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Zysk / (strata) netto za okres	11 362 080,42	-1 848 049,91
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	-34 149,98	-5 017,46
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	11 327 930,44	-1 853 067,37
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11 327 930,44	-1 853 067,37
Akcjonariuszom niesprawującym kontroli	0,00	0,00
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	11 362 080,42	-1 848 049,91
Zysk / (strata) na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	11 362 080,42	-1 848 049,91
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	11 362 080,42	-1 848 049,91
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,17</i>	<i>-0,19</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,17</i>	<i>-0,19</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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
AKTYWA				
Aktywa trwałe		140 726 263,92	138 122 598,67	134 257 822,96
Rzeczowe aktywa trwałe		719 352,12	1 120 495,03	1 541 284,86
Nieruchomości inwestycyjne		26 890 339,98	26 805 015,69	26 805 015,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		47 203 012,76	47 203 012,76	43 362 159,24
Wartości niematerialne		16 493,54	4 330,86	8 871,21
Wartość firmy	20	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	28	7 826 908,16	4 365 803,32	5 372 220,50
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		194 491,01	338 139,96	455 832,41
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	34	7 317 554,30	7 727 689,00	6 154 327,00
Aktywa obrotowe		370 086 677,48	419 276 114,05	482 832 262,78
Zapasy	26	310 287 336,02	342 138 641,70	379 061 657,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30	18 296 492,48	23 785 611,21	62 056 242,36
Rozliczenia międzyokresowe w tym		1 918 462,14	6 384 862,62	2 844 548,51
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		0,00	2 698 749,64	685 806,19
Aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	32	34 757 325,44	43 796 108,58	27 880 587,16
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	28	501 556,68	88 868,52	437 289,79
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	4 325 504,72	3 082 021,42	10 551 937,57
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		510 812 941,40	557 398 712,72	617 090 085,74

[w złotych]	Nr noty	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		252 526 115,83	241 497 948,13	246 740 146,70
Kapitał podstawowy	35.1	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy		98 308 154,17	137 910 488,34	139 128 542,68
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	173 994 215,97	173 994 215,97
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		-40 504 184,75	-74 229 544,58	-74 229 544,58
Wynik okresu bieżącego		11 362 080,42	-4 176 974,34	-1 848 049,91
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-34 149,98	-237,26	-5 017,46
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-300 000,00	-1 700 000,00	0,00
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		252 526 115,83	241 497 948,13	246 740 146,70
Zobowiązania długoterminowe		125 065 594,68	117 026 990,48	129 772 253,33
Oprocentowane kredyty i pożyczki	37	62 704 123,73	52 078 589,21	65 508 668,56
Rezerwy		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37	49 956 508,87	53 993 273,80	53 993 538,94
Pozostałe zobowiązania		4 743 140,32	4 742 431,47	5 435 408,83
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	7 661 821,76	6 212 696,00	4 834 637,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		133 221 230,89	198 873 774,11	240 577 685,71
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	32	63 882 595,17	76 340 051,78	107 977 628,54
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		69 338 635,72	122 533 722,33	132 600 057,17
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		27 616 289,14	29 013 976,15	31 770 743,90
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych		22 105 058,12	45 878 503,99	64 419 170,79
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek		18 520 662,89	44 714 504,49	17 085 485,94
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		54 056,00	75 005,00	22 929,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym		883 522,67	2 528 699,21	614 153,27
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		883 522,67	2 528 699,21	614 153,27
Rezerwy	33	159 046,90	323 033,49	18 687 574,27
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		258 286 825,57	315 900 764,59	370 349 939,04
SUMA PASYWÓW		510 812 941,40	557 398 712,72	617 090 085,74

IV. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	11 362 080,42	-1 848 049,91
Podatek dochodowy, w tym:	1 921 741,46	-520 198,00
Podatek dochodowy bieżący	62 481,00	17 359,00
Podatek dochodowy odroczone	1 859 260,46	-537 557,00
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	13 283 821,88	-2 368 247,91
Korekty:	41 093 850,11	20 442 225,75
Amortyzacja	117 636,52	214 048,93
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	118 951,63	6 842,86
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-317 353,69	-69 127,67
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	267 442,51	0,00
Aktualizacja wartości aktywów	74 074,36	2 387,40
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	5 489 118,73	2 838 880,87
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-13 079 509,54	51 514 677,47
Zmiana stanu rezerw	-163 986,59	14 999 937,27
Zmiana stanu zapasów	33 727 595,07	12 237 453,77
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 255 225,97	4 748 699,20
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	9 038 783,14	3 967 068,89
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	-434 128,00	-217 995,00
Inne korekty	0,00	-69 800 648,24
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 377 671,99	18 073 977,84
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	40 357,29	850 627,67
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	38 028,31	820 143,90
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	2 328,98	30 483,77
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-3 724 430,00	-1 044 900,00
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	-17 430,00	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	-3 707 000,00	-1 044 900,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 684 072,71	-194 272,33

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	52 700 428,75	32 345 810,25
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	47 726 321,35	32 345 810,25
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	4 974 107,40	0,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-102 150 544,73	-55 336 808,94
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu spłaty kredytów / pożyczek	-63 276 970,89	-41 504 356,25
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-32 508 600,00	-6 454 000,00
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-5 918 879,77	-7 171 178,14
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-300 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-146 094,07	-207 274,55
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-49 450 115,98	-22 990 998,69
Przepływy pieniężne razem	1 243 483,30	-5 111 293,18
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 243 483,30	-5 111 293,18
Środki pieniężne na początek okresu	3 082 021,42	15 663 230,75
Środki pieniężne na koniec okresu	4 325 504,72	10 551 937,57

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

[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 2020 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13
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 2020 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 362 080,42	0,00	11 362 080,42	0,00	11 362 080,42
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-33 912,72	-33 912,72	0,00	-33 912,72
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	11 362 080,42	-33 912,72	11 328 167,70	0,00	11 328 167,70
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	-39 602 334,17	0,00	0,00	37 902 334,17	0,00	-1 700 000,00	1 700 000,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-300 000,00	-300 000,00
Na dzień 30 czerwca 2020 roku	9 700 000,00	0,00	98 308 154,17	0,00	173 994 215,97	-29 142 104,33	-34 149,98	252 826 115,83	-300 000,00	252 526 115,83

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 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	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	9 659,50
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	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	-4 167 314,84
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	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących										
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	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-78 406 518,92	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13

[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

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 2020 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 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. 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.

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.

Opis zmian w składzie Grupy w I półroczu 2020 roku

W dniu 6 marca 2020 roku zlikwidowano trzy spółki celowe, w których zakończono realizowane przedsięwzięcia deweloperskie: i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k. oraz i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 11 marca 2020 roku i2 Development S.A. objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku

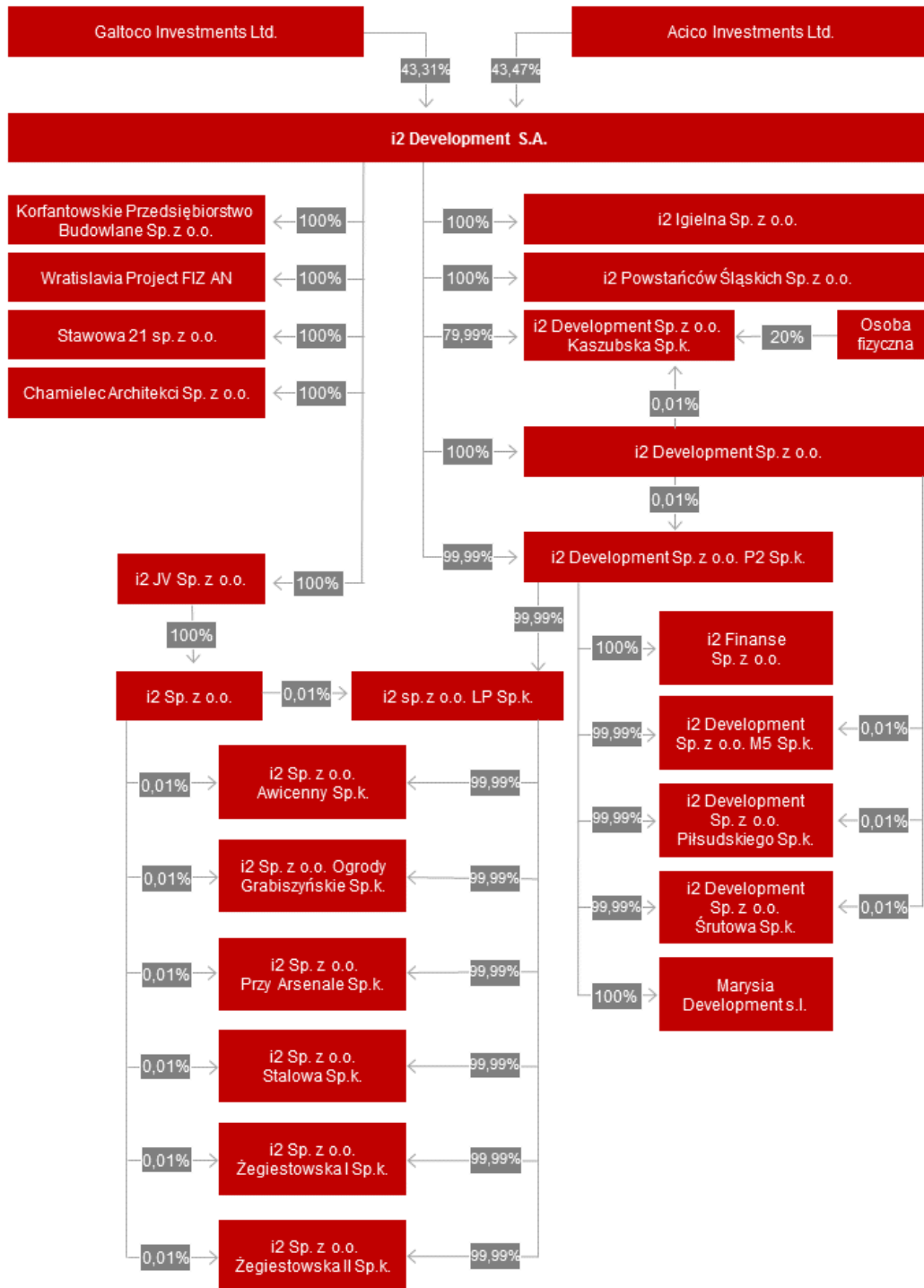
Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2020 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
Wratławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Stawowa 21 sp. z o.o.	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.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M5 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. Śrutowa sp.k.	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. Awicenny 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 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 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 2020 roku przedstawia się następująco:



3. Organy jednostki dominującej oraz zasady zmiany statutu spółki

Zmiany Statutu jednostki dominującej oraz zmiana przedmiotu działalności jednostki dominującej należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia, które może podjąć stosowną uchwałę. Zasady podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie zostały szczegółowo opisane w regulaminie Walnego Zgromadzenia, opublikowanym na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Organami jednostki dominującej są:

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

Zarząd jednostki dominującej

Członków Zarządu powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Rada Nadzorcza określa również liczbę członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być odwołani lub zawieszani w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie. Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej m.in. na zawarcie transakcji o wartości przekraczającej 10 mln euro w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz nabywania i zbywania akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa.

Skład Zarządu na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględnią większością głosów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zasady działania Zarządu:

- Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały,
- Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie

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.

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Rada Nadzorcza jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,
- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

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

Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/X/2017 z dnia 7 listopada 2017 roku wprowadziła politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci. Do głównych założeń opracowanej polityki w zakresie wyboru firmy audytorskiej należy przede wszystkim: bezstronność i niezależność firmy audytorskiej, cena zaproponowana przez podmiot, doświadczenie podmiotu, możliwość zapewnienia pełnego zakresu usług, możliwość zachowania terminów wyznaczonych przez Spółkę oraz kwalifikacje i doświadczenie zawodowe osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Statut Spółki reguluje tryb i zasady działania Rady Nadzorczej, opublikowane są na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Komitet Audytu jednostki dominującej

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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, czyli w 2021 roku.

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.

Członkowie Komitetu Audytu w osobach Radosław Kuczyński oraz Michał Gabrysiak spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. Pan Radosław Kuczyński posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Pan Andrzej Kowalski oraz Pan Michał Gabrysiak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabyli w toku swojej działalności zawodowej.

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.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Emitenta, w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>.

Spółka ustala termin i miejsce Walnego Zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących, zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane, co najmniej na 26 (dwadzieścia sześć) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie. Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. www.i2development.pl. Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. www.i2development.pl.

Walne Zgromadzenia może odbywać się w siedzibie Spółki (Wrocław) lub w Warszawie. Walne Zgromadzenia są zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 27 sierpnia 2020 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zagadnień, wobec których zastosowanie miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

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.

5.2. Niepewność szacunków

W okresie 6 miesięcy w 2020 roku zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły istotne zmiany w porównaniu do stanu przedstawionego na dzień 31 grudnia 2019 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 2019.

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. 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.

6. Podstawa sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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 2020 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 2019 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.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). 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 2020 roku – 4,4660 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 30 czerwca 2019 roku – 4,2520 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 2020 – 30 czerwca 2020 roku – 4,4413 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 - 4,3018 PLN/EUR, 1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019 – 4,2880 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

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

7. Istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły istotne zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

8. 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 2019 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i weszły lub wejdą w życie po dniu 31 grudnia 2019 roku:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28. Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później, Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Przewiduje się, że standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy,

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym, jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później.

W związku z tym zmiana nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały, zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw, jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie zdecydowała na wcześniejsze zastosowanie żadnego z wyżej wymienionych standardów, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe Grupy. Zarząd nie przewiduje, by opisane wyżej standardy mogły mieć istotny wpływ na dane finansowe Grupy w okresie, kiedy zostaną po raz pierwszy zastosowane.

9. Korekty błędów poprzednich okresów

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku nie dokonano korekty błędów dotyczących poprzednich okresów sprawozdawczych.

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

W segmentach działalności Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

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

Spłata obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku:

W dniach od 2 stycznia 2020 roku do 17 stycznia 2020 roku i2 Development S.A. nabyła łącznie 2.157 sztuk obligacji serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 2.157.000,00 złotych.

W dniu 6 lutego 2020 roku dokonano wykupu pozostałych 12.819 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 12.819.000,00 złotych, tym samym obligacje serii E zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniu 21 lutego 2020 roku i2 Development S.A. dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 2.922 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 2.922.000,00 zł.

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia 64.242 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 6.424.200,00 złotych.

W dniu 5 marca 2020 roku i2 Development S.A. dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 8.378 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 8.378.000,00 złotych.

W dniu 17 marca 2020 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na wniosek i2 Development S.A. przeprowadził operację wycofania z depozytu 64.242 sztuk obligacji serii F, w związku z ich umorzeniem.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku i2 Development S.A. dokonała częściowego wykupu 4.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 zł. Tym samym, obligacje serii C zostały przez i2 Development S.A. wykupione w całości.

W dniach 9 kwietnia 2020 roku, 16 kwietnia 2020 roku oraz 6 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwały o nabyciu w celu umorzenia obligacji własnych serii I o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Umorzenia nabytych obligacji nastąpiło 19 maja 2020 roku. Wartość nominalna obligacji serii I na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 5.000.000,00 zł.

W dniu 7 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda. W dniach od 8 maja 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. nabyła łącznie 6.106 sztuk obligacji serii F w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji wyniosła 610.600,00 złotych.

W dniu 23 czerwca 2020 roku i2 Development S.A. podjął uchwałę dotyczącą rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J.

Emisje obligacji i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku:

W dniu 4 marca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 złotych.

Emisje i wykupy obligacji po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku:

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

W dniu 24 lipca 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 10.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „K”, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych.

W dniu 13 sierpnia 2020 roku Emitent dokonał emisji oraz przydziału 10.000 sztuk obligacji serii K, emitowanych w ramach publicznego programu emisji obligacji.

W dniu 13 sierpnia 2020 roku Emitent podjął uchwałę o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda.

W dniu 13 sierpnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.

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

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirusa) i choroby COVID-19 w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć potencjalnie niekorzystny wpływ. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., sytuacja ta nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki. W kwietniu i maju zauważalna była zmniejszona aktywność klientów, spowodowana w głównej mierze ograniczonym finansowaniem klientów przez banki. Od czerwca obserwowane jest ożywienie na rynku. Sytuacja wciąż pozostaje dynamiczna i w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższej perspektywie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19. Zakładane na 2020 rok budżety realizowane są bez istotnych odchyleń, przez co nie planuje się przeszacowań istniejących budżetów poszczególnych inwestycji na ten rok. Przedsięwzięcia deweloperskie przebiegają zgodnie z założonymi wcześniej harmonogramami.

W związku z występującą w kraju epidemią przedsiębiorcom umożliwiono skorzystanie z ulg w zakresie płaconych składek ZUS od wynagrodzeń pracowników oraz ubieganie się o wsparcie z Polskiego Funduszu Rozwoju. Spółki Grupy spełniły warunki do skorzystania z obu form pomocy. Łączna wartość ulg i otrzymanych dotacji przez spółki Grupy wyniosła 868,8 tys. złotych.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 11 i 43 niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.
- W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od i2 Development S.A., tj. i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 4/2 o powierzchni 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą spółka z Grupy i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informowano raportem bieżącym numer 60/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku. Na obu nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali.
- W dniu 26 maja 2020 roku i2 Development S.A. zawarła z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawionych do badania pod numerem 4055, umowę o świadczenie usług: zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku oraz za I półrocze 2021 roku, przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku oraz za I półrocze 2021 roku.

Umowa została zawarta na podstawie decyzji Rady Nadzorczej Spółki, która działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 18 ust. 3 lit. a) Statutu Spółki, uchwałą nr 1/V/2020 z dnia 21 maja 2020 roku dokonała wyboru ww. audytora do badania sprawozdań za lata 2020-2021. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zgodnie ze Statutem Spółki i przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

Po dacie bilansowej nie zawarto umów istotnych dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

13. 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 2020 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 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej,
- poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.
- sytuacja związana z koronawirusem – szerzej została opisana w nocie 12 niniejszego sprawozdania

14. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

14.1. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych 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.

14.2. Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

14.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 30 czerwca 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku, 30 czerwca 2019 roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 01.01.2020 - 30.06.2020, 01.01.2019 – 31.12.2019, 01.01.2019 - 30.06.2019.

15. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- 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 01.01.2020 - 30.06.2020 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	97 143 088,21	7 995 653,52	2 014 181,24	107 152 922,97
Przychody ze sprzedaży produktów	97 143 088,21	7 995 653,52	2 014 181,24	107 152 922,97
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	78 982 263,16	7 538 843,86	23 432,00	86 544 539,02
Koszt sprzedanych produktów	78 982 263,16	7 538 843,86	23 432,00	86 544 539,02
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 160 825,05	456 809,66	1 990 749,24	20 608 383,95
Koszty sprzedaży	808 055,96	27 950,80	0,00	836 006,76
Koszty ogólnego zarządu	3 999 880,14	140 870,05	2 215 836,43	6 356 586,62
Pozostałe przychody operacyjne	1 971 333,29	161 718,67	444 172,37	2 577 224,33
Pozostałe koszty operacyjne	1 669 445,67	150 263,34	267 442,51	2 087 151,52
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 654 776,57	299 444,14	-48 357,33	13 905 863,38
Przychody finansowe	1 392 479,36	0,00	451 513,05	1 843 992,41
Koszty finansowe	2 385 195,81	80 838,10	0,00	2 466 033,91
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 662 060,12	218 606,04	403 155,72	13 283 821,88
Podatek dochodowy	1 690 676,46	186 826,00	44 239,00	1 921 741,46
Zysk (strata) netto z działalności	10 971 383,66	31 780,04	358 916,72	11 362 080,42

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych produktów	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 041 942,63	1 110 370,48	1 197 554,92	26 349 868,03
Koszty sprzedaży	700 478,73	61 438,67	377 992,46	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	6 074 138,26	2 485 285,53	1 178 460,88	9 737 884,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 311 860,09	0,00	46 097,52	24 357 957,61
Pozostałe koszty operacyjne	709 017,17	672 391,34	1 917 968,77	3 299 377,28
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 870 168,56	-2 108 745,06	-2 229 269,67	36 532 153,82
Przychody finansowe	1 243 641,62	0,00	772 945,78	2 016 587,40
Koszty finansowe	42 688 758,68	113 959,88	0,00	42 802 718,56
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-574 948,50	-2 222 704,94	-1 456 323,89	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	-260 362,00	74 178,00	109 181,00	-77 003,00
Zysk (strata) netto z działalności	-314 586,50	-2 296 882,94	-1 565 504,89	-4 176 974,34

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

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Zarząd i2 Development S.A. informuje, że w dniu 29 maja 2020 roku podjął uchwałę w sprawie propozycji podziału zysku Spółki za 2019 rok. Zarząd Spółki postanowił zmienić założenia obowiązującej Polityki dywidendowej Spółki przedstawionej w Prospekcie Emisyjnym z 2016 roku, która to zmiana będzie mieć zastosowanie do wypłaty dywidendy z zysku netto i2 Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, w ten sposób, że Zarząd postanowił rekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki rezygnację z wypłaty dywidendy i przeznaczenie zysku netto w kwocie 5.615.872,82 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki. Kluczowy wpływ na decyzję Zarządu ma pandemia COVID-19 oraz jej krótkoterminowy oraz długoterminowy wpływ na globalną i polską gospodarkę, w tym na rynek nieruchomości, mogący negatywnie wpływać na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

W dniu 26 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu, zaś w dniu 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki i2 Development S.A. podjęło uchwałę, w której postanowiło, iż zysk netto Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku w kwocie 5.615.872,82 zł zostanie w całości przekazany na kapitał zapasowy Spółki.

17. Nieruchomości inwestycyjne

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

- i2 Development Sp. z o.o. – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 JV sp. z o.o. – lokale usługowe o wartości godziwej 26.523.813,29 złotych.

W 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. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

W marcu 2020 roku nieruchomości inwestycyjne przeniesiono ze spółek i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. oraz i2 Development S.A. do spółki celowej i2 JV sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

18. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W 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 godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 47.203.012,76 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 spółki celowej i2 JV sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

19. Wartości niematerialne

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 50.558.112,05 zł. Wartość nie uległa zmianie w stosunku do kwoty wykazanej w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 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.

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.

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

Wartość firmy

[w złotych]	Okres zakończony 30 czerwca 2020 roku	Okres zakończony 31 grudnia 2019 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2019 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 2020 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 nocie 19 niniejszego sprawozdania. 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 2020 roku nie wystąpiły nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 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 2020 roku nie wystąpiło zbycie udziałów w spółkach.

21. Udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka wspólnie kontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

22. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku.

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku.

23.2. 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.

23.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku Grupa dokonała likwidacji jednego stanowiska pracy. W związku z powyższym wypłacono zwolnionemu pracownikowi należną odprawę w wysokości 4.211,00 złotych.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

26. Zapasy

Struktura zapasów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	273 388 499,17	298 898 865,30	330 610 470,10
Produkty gotowe	33 879 624,75	41 146 388,40	25 668 129,50
Towary	3 019 212,10	2 093 388,00	22 783 057,79
Inne	0,00	0,00	0,00
Zapasy ogółem	310 287 336,02	342 138 641,70	379 061 657,39

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2. Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku. Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (z późniejszym aneksem), na mocy, której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 27.374.602,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.300.000,00 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 30 czerwca 2020 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku. Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.: ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości; oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku, co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 21 lipca 2020 roku całość zobowiązania została całkowicie spłacona.
- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedynego wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

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

- Na zabezpieczenie Obligacji serii G została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na: prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego; nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej.

Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m2, jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii I zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.
- Obligacje serii J zabezpieczone są: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach: położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2; położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18; położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30

Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

27. 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. W poprzednich okresach sprawozdawczych wykorzystano i rozwiązano wszystkie odpisy aktualizujące wartość zapasów.

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	0,00	71 686,96	71 686,96
Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	71 686,96	71 686,96
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 30 czerwca/31 grudnia	0,00	0,00	0,00

28. Pożyczki udzielone

Saldo udzielonych pożyczek w skonsolidowanym bilansie Grupy wynosi: 8.328.464,84 zł i składa się z następujących pozycji:

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 30 czerwca 2020 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]			Stan na 30 czerwca 2019 [w złotych]		
		krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem	krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem	krótkoterminowe	dlugoterminowe	razem
i2 Finanse sp. z o.o.	osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	0,00	200 558,90	200 558,90	0,00	0,00	0,00	139 798,63	226 957,49	366 756,12
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	udziałowiec mniejszościowy		305 786,30	305 786,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz*	33 618,31	283 000,08	316 618,39	33 618,31	272 509,96	306 128,27	145 312,78	0,00	145 312,78
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	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,23	0,00	52 921,23
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. *	0,00	4 914 861,40	4 914 861,40	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56	0,00	3 611 638,35	3 611 638,35
i2 Development S.A.	BBKW sp. z o.o.*	0,00	2 122 701,48	2 122 701,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	929 063,01	929 063,01
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	2 328,98	0,00	2 328,98	99 257,15	0,00	99 257,15
i2 Development S.A.	osoba fizyczna niepowiązana ze spółką	415 017,14	0,00	415 017,14	0,00	437 515,80	437 515,80	0,00	604 561,65	604 561,65
Razem		501 556,68	7 826 908,16	8 328 464,84	88 868,52	4 365 803,32	4 454 671,84	437 289,79	5 372 220,50	5 809 510,29

*podmioty powiązanie niepodlegające konsolidacji

29. 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.

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	7 763 602,39	18 713 672,04	24 064 114,08
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>4 189 413,91</i>	<i>12 147 366,08</i>	<i>19 607 014,01</i>
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	8 451 472,12	3 453 154,53	2 768 665,58
Pozostałe należności od osób trzecich	319 884,72	348 519,55	192 886,37
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 761 533,25	1 270 265,09	35 030 576,33
Należności ogółem (netto)	18 296 492,48	23 785 611,21	62 056 242,36
Opis aktualizujący należności	1 583 017,24	1 398 051,50	1 139 219,48
Należności brutto	19 879 509,72	25 183 662,71	63 195 461,84

Zmiany stanu odpisów aktualizujących należności przedstawiają się następująco:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Odpis aktualizacyjny na dzień 1 stycznia	1 508 942,88	1 065 145,12	1 065 145,12
Zwiększenie	74 074,36	526 027,02	74 074,36
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	0,00	82 229,26	0,00
Odpis aktualizacyjny na dzień 30 czerwca/31 grudnia	1 583 017,24	1 508 942,88	1 139 219,48

31. 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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 325 504,72	3 082 021,42	3 114 437,57
<i>w tym na rachunkach VAT (split payment)</i>	<i>85 074,99</i>	<i>159 696,66</i>	<i>17 871,40</i>
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00	7 437 500,00
Razem	4 325 504,72	3 082 021,42	10 551 937,57
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	2 748 214,72	1 333 877,21	41,27

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

32. 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 przedstawiają się następująco:

	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Aktywa	34 757 325,44	43 796 108,58	27 880 587,16
środki na rachunkach deweloperskich	34 757 325,44	43 796 108,58	27 880 587,16
Zobowiązania	63 882 595,17	76 340 051,78	107 977 628,54
otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	63 882 595,17	76 340 051,78	107 977 628,54

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. Spółki Grupy zasadniczo korzystają 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 ryzyk i korzyści.

33. 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 2020 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	6 621,23	6 621,23
Wykorzystanie	0,00	63 722,59	63 722,59
Rozwiązanie	0,00	106 835,23	106 835,23
Na dzień 30 czerwca 2020 roku	0,00	159 096,90	159 096,90
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku	0,00	159 096,90	159 096,90
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku	0,00	0,00	0,00

Stan na 31 grudnia 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	18 776 783,49	18 776 783,49
Wykorzystanie	0,00	11 750,00	11 750,00
Rozwiązanie	0,00	18 463 320,00	18 463 320,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00

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

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

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczoney.

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 317 554,30	7 727 689,00	6 154 327,00
Odsetki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 484 761,00	1 488 394,00	1 970 602,00
Straty podatkowe	5 407 358,00	5 944 866,00	3 968 986,00
Niezapłacone faktury	971,00	941,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	1 215,00	12 740,00	2 108,00
Odpis na należności	255 380,00	280 748,00	211 690,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	167 869,30	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 661 821,76	6 212 696,00	4 834 637,00
Odsetki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	4 433 010,00	2 872 734,00	1 792 252,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	112 700,00	58 505,00	67 261,00
Wycena projektów deweloperskich	2 152 842,76	2 968 425,00	1 806 215,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	406 196,00	309 131,00	214 694,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	557 073,00	3 901,00	954 215,00

35. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe / rezerwowe

35.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2020 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 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 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.	43,31%	0,00%	42,85%
Acico Investments Ltd.	43,47%	42,85%	42,30%
pozostali akcjonariusze	13,22%	42,30%	14,85%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00	1,00

35.2. Wartość nominalna akcji

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

35.3. Prawa akcjonariuszy

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

35.4. Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 30 czerwca 2020 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.*	4 200 637,00	4 200 637,00	1,0	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1,0	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1,0	13,22%	13,22%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

Stan na dzień 31 grudnia 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%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

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%

*bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

** pośrednio przez Marcina Misztala

35.5. Pozostałe kapitały (zapasowy, rezerwowy)

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

35.6. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

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

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

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A.

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

36. 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]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	11 362 080,42	-1 848 049,91
Zysk / Strata na działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	11 362 080,42	-1 848 049,91
Wpływ obligacji zamiennych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	11 362 080,42	-1 848 049,91
<i>Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,17</i>	<i>-0,19</i>
<i>Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w zł przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>1,17</i>	<i>-0,19</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 nocie dotyczącej Kapitałów.

37. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 30.06.2020 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2019 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 30.06.2019 [w złotych]		
		krótkoter.	długoter.	razem	krótkoter.	długoter.	razem	krótkoter.	długoter.	razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73	12 656 149,15	15 967 005,98	28 623 155,13
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	15 772 448,17	0,00	15 772 448,17	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06	0,00	5 644 902,68	5 644 902,68
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 748 214,72	0,00	2 748 214,72	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21	41,27	0,00	41,27
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	32 058 427,31	32 058 427,31	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50	0,00	28 843 443,26	28 843 443,26
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	6,86	0,00	6,86	0,00	0,00	0,00
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia		14 490 974,80	14 490 974,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 429 295,52	0,00	4 429 295,52
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00	349 731,63	0,00	349 731,63	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.*	0,00	13 464 258,37	13 464 258,37	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12	0,00	13 007 964,88	13 007 964,88
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 769 956,51	1 769 956,51	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79	0,00	1 721 158,13	1 721 158,13
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec III sp.k.*	0,00	311 432,87	311 432,87	0,00	300 765,48	300 765,48	0,00	302 933,63	302 933,63
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o.*	0,00	609 073,87	609 073,87	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32	0,00	0,00	0,00
Marysia Development s. l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 260,00	21 260,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 645 684,52	0,00	8 645 684,52
i2 Development S.A.	obligacje seria C	0,00	0,00	0,00	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94	30 571 994,84	0,00	30 571 994,84
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 002 935,88	0,00	10 002 935,88
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17	15 138 332,36	0,00	15 138 332,36
i2 Development S.A.	obligacje seria F	7 989 255,31	0,00	7 989 255,31	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88	3 913,19	15 046 892,63	15 050 805,82
i2 Development S.A.	obligacje seria G	9 018 137,55	0,00	9 018 137,55	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78	26 910,00	8 979 366,37	9 006 276,37
i2 Development S.A.	obligacje seria H	36 900,00	29 989 230,93	30 026 130,93	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85	29 400,00	29 967 279,94	29 996 679,94
i2 Development S.A.	obligacje seria I	4 980 765,26	0,00	4 980 765,26	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria J	80 000,00	19 967 277,94	20 047 277,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		40 625 721,01	112 660 632,60	153 286 353,61	90 593 008,48	106 071 863,01	196 664871,49	81 504 656,73	119 502 207,50	201 006 864,23

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

38. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku oraz za okres porównawczy przedstawiały się następująco:

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Amortyzacja	117 636,52	214 048,93
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	41 691 079,79	13 833 237,94
Usługi obce	31 654 302,91	30 693 748,91
Podatki i opłaty	856 570,22	924 322,97
Koszty świadczeń pracowniczych	2 657 661,01	2 805 723,66
Pozostałe koszty rodzajowe	92 918,51	399 990,81
Koszty według rodzajów ogółem	77 070 168,96	48 871 073,22

39. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

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

Zapasy

Bilansowa zmiana stanu	31.851.305,68
Korekta o odsetki zapłacone ujęte w zapasach oraz utworzone odpisy	1.876.289,39
Zmiana stanu zapasów ze skonsolidowanego rachunku przeplywów pieniężnych	33.727.595,07

40. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2020 roku, 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w nocie 45 niniejszego sprawozdania.

40.1. 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.

40.2. 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.

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

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

W dniu 19 czerwca 2019 roku w KPB sp. z o.o. zakończona została kontrola celno – skarbowa 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.

W przedmiotowej sprawie toczy się postępowanie podatkowe. Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązanie podatkowe.

40.3. Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku.

40.4. Zmiana zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, która nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie miały miejsca zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych.

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

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi na dzień 30 czerwca 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 30 czerwca 2019 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notcie.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-30.06.2019
Black Bridge sp. z o.o.	3 560,00	7 220,00	3 860,00
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	11 108 993,09	13 787 062,72	6 925 326,43
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	14 179,03	21 500,00	11 300,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	8 300,00	16 100,00	8 300,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	4 800,00	8 900,00	4 100,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec II sp.k.	42 060,17	1 941 734,06	1 776 995,26
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	15 160,00	28 831,00	21 871,00
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	3 500,00	6 500,00	3 500,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	9 109,75	1 453 664,05	7 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	3 000,00	75 409,68	57 134,13
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	3 500,00	3 500,00	500,00
Stonewall sp. z o.o.	3 500,00	6 000,00	3 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	500,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	0,00	500,00	500,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	500,00	500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	3 500,00	6 000,00	3 000,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	2 500,00	6 740,00	3 740,00
Wre Projekt sp. z o.o.	8 500,00	13 800,00	7 800,00
Makima sp. z o.o.	3 000,00	4 200,00	1 800,00
LMI sp. z o.o. ***	0,00	1 500,00	1 500,00
Wre Development sp. z o.o.	3 500,00	3 000,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	3 000,00	3 000,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	0,00	22 000,00	2 000,00
Razem	11 243 662,04	17 418 161,51	8 844 226,82

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

***spółka powiązania do dnia 30 czerwca 2019 roku

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	615,00	1 053,80	688,80
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	4 122 313,41	11 966 520,01	19 053 651,75
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	6 193,86	3 567,00	2 091,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 599,00	2 699,00	1 599,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	0,00	984,00	2 108,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	6 993,42	111 137,81	530 825,75
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	2 533,80	1 426,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	0,00	615,00	615,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	47 394,22	48 970,66	1 230,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	0,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	0,00	615,00	615,00
Stonewall sp. z o.o.	0,00	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	0,00	615,00	615,00
Misztal Investments sp. z o.o. w likwidacji **	2 460,00	1 230,00	1 586,30
Wre Projekt sp. z o.o.	0,00	1 230,00	1 330,00
Makima sp. z o.o.	0,00	1 845,00	1 516,42
LMI sp. z o.o. ***	1 845,00	1 845,00	1 845,00
Wre Development sp. z o.o.	0,00	615,00	0,00
River Apartments sp. z o.o.	0,00	0,00	2 460,00
BBKW sp. z o.o.	0,00	675,00	350,19
Razem	4 189 413,91	12 147 366,08	19 607 014,01

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

** spółka zlikwidowana 29 kwietnia 2020 roku

*** spółka powiązania do dnia 30 czerwca 2019 roku

Należności od podmiotów powiązanych z tyt. kaucji i pozostałych rozrachunków

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	1 486 835,47	995 672,80	643 103,99
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	274 697,78	274 592,29	614 661,10
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	0,00	0,00	699 003,27
M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	0,00	33 073 807,97
Razem	1 761 533,25	1 270 265,09	35 030 576,33

* kwota zawiera inną należność w spółce i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w wysokości 33.073.807,97 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 pożyczek 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

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-30.06.2019
Black Bridge sp. z o.o.	1 367 451,05	380 444,01	200 258,27
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	6 500,00	3 500,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	90 483,33	182 232,57	91 969,35
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	497 883,97	966 482,26	485 457,50
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	1 200,00	2 400,00	1 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	11 992,58	11 992,58
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszyńska 231 sp.k.	600,00	1 200,00	600,00
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	22 499,81	48 234,68	21 495,84
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	450,00	450,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	37 090,97	28 103,07	0,00
Razem	2 017 209,13	1 628 039,17	816 923,54

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2020 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 30 czerwca 2019 roku
Black Bridge sp. z o.o.	92 147,94	147,55	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp.k.	1 000 000,00	1 000 020,00	1 000 811,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp.k.	1 335,85	16 820,42	112 763,44
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	0,00	136 424,08
Wre Nieruchomości Komercyjne sp. z o.o.	1 476,00	2 952,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Ogórkowa sp.k.*	0,00	0,00	1 632,80
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	0,00	4 990,12	0,00
Razem	1 094 959,79	1 024 930,09	1 251 631,32

* spółka zlikwidowana 12 lutego 2020 roku

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

Strony transakcji	01.01.2020 - 30.06.2020		Stan na 30 czerwca 2020 roku	
	Sprzedż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	77 658 834,09	77 658 834,09	44 134 574,99	44 134 574,99
Razem	77 658 834,09	77 658 834,09	44 134 574,99	44 134 574,99

Strony transakcji	01.01.2019 - 31.12.2019		Stan na 31 grudnia 2019 roku	
	Sprzedż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62
Razem	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62

Strony transakcji	01.01.2019 - 30.06.2019		Stan na 30 czerwca 2019 roku	
	Sprzedż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	87 495 794,92	87 495 794,92	26 392 277,45	26 392 277,45
Razem	87 861 645,19	87 495 794,92	26 392 277,45	26 537 590,23

41.1. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

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

41.2. Jednostka wspólnie kontrolowana i stowarzyszona

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w skład Grupy nie wchodziła żadna jednostka wspólnie kontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby poniżej 50% udziałów.

41.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

41.4. Pożyczki udzielone członkowi Zarządu

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

41.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

41.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej:

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Zarząd jednostki dominującej	84 108,38	87 706,77
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych	560 967,26	508 782,61
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	645 075,64	596 489,38

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.

41.7. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	228 483,92	376 708,99
Razem	228 483,92	376 708,99

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

W spółkach Grupy Kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

42. Podwyższenie kapitału zakładowego i2 Development S.A.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki dominującej i2 Development S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emisje obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku:

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

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

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

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

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

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

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

44. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w notcie 43.

45. 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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia, gwarancje korporacyjne oraz poręczenia wekslowe:

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 3.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 30 czerwca 2020 roku wynosi 2.748.214,72 zł.
- 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 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów.

47. 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.

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

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca niespłcenie kredytu lub pożyczki lub naruszenia istotnych postanowień umów kredytu lub pożyczki.

49. 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.

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 27 sierpnia 2020 roku