

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
i2 Development Spółka Akcyjna

za okres od dnia 01 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.



Wrocław, 30 września 2022

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 01 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 roku oraz dane za okres porównywalny – 01 stycznia 2021 do 30 czerwca 2021r.

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się na ul. Łaciarskiej 4B we Wrocławiu. W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,

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

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej, w związku z tym z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązanymi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 1 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,

Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej,
- Arkadiusz Barszczewski – Członek Rady Nadzorczej

Skład Komitetu Audytu

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 czerwca 2022 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.

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.

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Rok 2022 był kolejnym rozprzestrzenienia się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta miała negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2022. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego w Polsce występuje stan poluzowania wszystkich obowiązujących obostrzeń covidowych. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Grupy w związku z występowaniem kolejnych fal pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu ich negatywnych skutków dla działalności Grupy, w szczególności ograniczenia ryzyka realizacji projektów, zapewniając stabilność finansową Grupy oraz bieżący monitoring popytu na mieszkania. W roku 2022 nie stwierdzono negatywnego wpływu pandemii na sytuację spółki oraz rynek sprzedaży.

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno – gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezes Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych a do Polski napłynęła i nadal napływa istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta będzie miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński może negatywnie oddziaływać na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie, a zwłaszcza na rynki finansowe i gospodarki krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności na gospodarkę Polski.

Spółka i2 Development S.A., jak i jej podmioty zależne głównie prowadzą działalność na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki oraz Grupy. Badania rynku wykazują, że wstrzymanie popytu miało miejsce w pierwszych dniach od rozpoczęcia konfliktu. W miarę napływu do Polski uchodźców z Ukrainy i oswojenia się rynku z sytuacją na wschodzie, zainteresowanie wśród klientów wraca do stanu przed konfliktem.

Kolejnym ryzykiem dla rynku może być częściowy odpływ pracowników branży budowlanej. Tu Zarząd podkreśla, że posiada własne generalne wykonawstwo, co przekłada się na bezpośrednie relacje z podwykonawcami, co za tym idzie ryzyko to, na dzień dzisiejszy, definiuje na poziomie znikomym. Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele, umacniając swoją pozycję konkurencyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem i nie ma obaw co do założonych harmonogramów. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Zainteresowanie komercjalizacją lokali usługowych nie uległo zmianie. Dział komercjalizacji spotyka się wciąż z dużym zainteresowaniem najmem lokali usługowych, wręcz napływ obywateli Ukrainy spowodował większe zainteresowanie w tej materii.

Na podstawie analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków zarówno dalszego występowania epidemii i sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w szczególności na:

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

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które

może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Zarząd i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie i na świecie.

3. Połączenie spółek handlowych

W okresie 6 miesięcy, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2021.217, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości z dnia 5 października 2020 roku oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz. 757 z późn. zm.).

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami.

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe – 2 lata

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

| | |
|----------------------------------------------|----------------|
| <i>Urządzenia techniczne i maszyny</i> | <i>3,3 lat</i> |
| <i>Inwestycje w obcych środkach trwałych</i> | <i>10 lat</i> |
| <i>Środki transportu</i> | <i>5 lat</i> |
| <i>Inne środki trwałe</i> | <i>5 lat</i> |

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10.000,00 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonego o ewentualną utratę wartości. Pozostałe inwestycje długoterminowe (za wyjątkiem aktywów finansowych) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych. Testy na utratę wartości udziałów lub akcji przeprowadza się metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, przy

wyliczeniu, których opiera się o budżety finansowe przygotowane przez kierownictwo spółek na kolejny rok i szacunkowe prognozy na lata kolejne. Przesłankami do przeprowadzenia testów na utratę wartości jest m.in. zakończenie i rozliczenie wyników przez Spółki zależne, w związku z powyższym spółka dokonuje weryfikacji wartości posiadanych udziałów w podmiocie zależnym. W okresie sprawozdawczym przeprowadzono test na utratę wartości udziałów, który potwierdził brak utraty wartości udziałów prezentowanych w bilansie spółki i2 Development S.A.

4.5. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą poniesionych kosztów przyszłych okresów sprawozdawczych lub aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Na dzień bilansowy wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych dokonywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności.

4.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane w wartości godziwej wydanych środków. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

| | Kategoria | Sposób wyceny |
|----|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej |
| 2. | Pożyczki udzielone i należności własne | Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty |
| 3. | Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu | Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat |
| 4. | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat |

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane, jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych obciążają wynik finansowy Spółki i ustalane są następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym, że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

Spółka zaklasyfikowała posiadane certyfikaty inwestycyjne Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat. W ujęciu zgodnym z Ustawą o rachunkowości oraz ustawą o funduszach inwestycyjnych, Wratislavia Project FIZ AN nie jest ujmowany, jako jednostka zależna od i2 Development S.A.

Spółka dokonuje aktualizacji wyceny certyfikatów raz w roku na dzień 31 grudnia. W okresie objętym skróconym sprawozdaniem nie dokonywano aktualizacji wyceny FIZ.

4.8. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych niż cena sprzedaży netto. Na koszty wytworzenia składają się koszty materiałów bezpośrednich oraz w stosownych przypadkach koszty wynagrodzeń bezpośrednich oraz uzasadniona część kosztów pośrednich.

Zapasy produktów, materiałów i towarów są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną, doprowadzają ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

4.9. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie z art. 35 b ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Spółka nie nalicza odsetek wobec przeterminowanych należności. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się ze środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych, gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane, jako działalność lokacyjna. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po średnim kursie NBP.

4.11. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Na dzień bilansowy, wycena rozliczeń międzyokresowych czynnych dokonywana jest przy zastosowaniu zasady ostrożności.

Z punktu widzenia okresu rozliczenia międzyokresowe kwalifikowane są do aktywów krótko lub długoterminowych. Do odpisu czynnych rozliczeń międzyokresowych Spółka stosuje indywidualnie oszacowany okres, w zależności od charakteru i wartości rozliczanej pozycji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Przy ustalaniu odpisów rozliczeń międzyokresowych, uwzględniona jest zasada współmierności kosztów do przychodów, których uzyskaniu służą.

4.12. Kapitały własne

Kapitał zakładowy Spółki wykazuje się w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wpłaty na poczet kapitału, prezentowane w aktywach.

Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty wykazywana jest w aktywach bilansu w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych.

Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie, jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, z przeniesienia kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz z nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej, pomniejszonej o koszty tej emisji.

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje różnice z wyceny po cenach rynkowych, wyższych od cen nabycia akcji i innych papierów wartościowych zaliczanych do długoterminowych aktywów finansowych. Trwałe obniżenie ceny rynkowej aktywów dokonywane jest w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny, przy jego braku w ciężar kosztów finansowych.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich, pozostający do decyzji Zgromadzenia Akcjonariuszy, a także efekty korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

4.13. Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne

4.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane w wartości godziwej otrzymanych środków, stanowiącej wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującej koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

4.15. Zobowiązania handlowe

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty. Zobowiązania, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty

finansowe oraz instrumenty pochodne, które wycenia się według wartości godziwej. W związku z niskim prawdopodobieństwem naliczenia odsetek od przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług, a tym samym nieistotnym wpływem na wyniki spółki, w ocenie Zarządu nie istnieje konieczność naliczenia odsetek memoriałowych na dzień bilansowy. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się, jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są, jako krótkoterminowe.

4.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów w rachunku bieżącym oraz odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego.

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane, jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

4.17. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które spełniają przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, są ujmowane w bilansie, jako składnik aktywów trwałych podlegający amortyzacji a drugostronnie, jako zobowiązanie finansowe.

Wartość początkową przedmiotu leasingu finansowego ustala się według niższej z następujących dwóch wartości: wartości rynkowej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane na koszty finansowe (odsetki) i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu (część kapitałowa), w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe obciążają wynik finansowy okresu, którego dotyczą.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są, jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane, jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

4.18. Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczone w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową. W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.19. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności ujemną wartość firmy, równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych oraz środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty, zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

4.20. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży ustalane są na podstawie zaliczonej do okresów

sprawozdawczych wielkości sprzedaży zafakturowanej odbiorcom, pomniejszonej o podatek od towarów i usług (VAT)

4.21. Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem tych usług, przychody rozpoznawane są tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

Przychody ujmowane są w momencie wykonania (lub w trakcie wykonywania) zobowiązania do wypełnienia świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonej usługi klientowi. Przychody uzyskiwane przez Grupę obejmują najem nieruchomości. Przychody z najmu są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę świadczenia usługi.

4.22. Koszty operacyjne

Koszty sprzedanych towarów i produktów obejmują koszty nabycia sprzedanych towarów oraz koszt wytworzenia produktów. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu związane są z działalnością podstawową. Składnikami kosztów sprzedaży są głównie koszty: zewnętrznej obsługi transakcji sprzedaży, wykonywanej przez zewnętrzne biura pośrednictwa nieruchomości, a także związanej z tym reklamy, reklamy skierowanej do masowego odbiorcy, prowizji przedstawicieli związanej z aktywizacją sprzedaży.

4.23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki, wywierające wpływ na ustalenie wyniku na działalności operacyjnej. W szczególności są to koszty i przychody związane z: zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, utrzymaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą, odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych, z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów, utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi, odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty finansowe, odszkodowaniami i karami, z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych, działalnością socjalną

4.24. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują, w szczególności przychody z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi oraz przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń. Koszty finansowe obejmują, w szczególności koszty z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a Ustawy o rachunkowości, koszty z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek,

provizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2 Ustawy o rachunkowości.

4.25. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego dla danej waluty w dniu poprzedzającym dzień transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN 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 lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów

4.26. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

II. Bilans

Aktywa

| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A. Aktywa trwałe | 842 196 | 816 717 | 721 633 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | 0 |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych | 0 | 0 | 0 |
| 2. Wartość firmy | 0 | 0 | 0 |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | 0 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | 0 |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe | 359 | 398 | 469 |
| 1. Środki trwałe | 359 | 398 | 469 |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 0 | 0 | 0 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 353 | 384 | 442 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 0 | 0 | 0 |
| d) środki transportu | 0 | 0 | 0 |
| e) inne środki trwałe | 7 | 13 | 26 |
| 2. Środki trwałe w budowie | 0 | 0 | 0 |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0 | 0 | 0 |
| III. Należności długoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| 1. Od jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0 | 0 | 0 |
| 3. Od pozostałych jednostek | 0 | 0 | 0 |
| IV. Inwestycje długoterminowe | 835 096 | 812 318 | 710 155 |
| 1. Nieruchomości | 10 044 | 0 | 0 |
| 2. Wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | 0 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe | 825 052 | 812 318 | 710 155 |
| a) w jednostkach powiązanych | 822 730 | 809 366 | 700 905 |
| - udziały lub akcje | 280 808 | 280 813 | 280 806 |
| - inne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 106 089 | 92 720 | 82 923 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 435 833 | 435 833 | 337 176 |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale: | 0 | 0 | 0 |
| - udziały lub akcje | 0 | 0 | 0 |
| - inne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 |
| c) w pozostałych jednostkach | 2 322 | 2 952 | 9 251 |
| - udziały lub akcje | 0 | 0 | 0 |
| - inne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 2 322 | 2 952 | 9 251 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 6 741 | 4 001 | 11 009 |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 495 | 2 133 | 9 841 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 2 246 | 1 868 | 1 168 |

| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| B. Aktywa obrotowe | 8 782 | 15 673 | 22 735 |
| I. Zapasy | 826 | 10 862 | 11 547 |
| 1. Materiały | 0 | 0 | 0 |
| 2. Półprodukty i produkty w toku | 0 | 0 | 0 |
| 3. Produkty gotowe | 0 | 0 | 0 |
| 4. Towary | 778 | 10 838 | 11 547 |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi | 48 | 24 | 0 |
| II. Należności krótkoterminowe | 4 262 | 1 973 | 2 890 |
| 1. Należności od jednostek powiązanych | 1 390 | 124 | 27 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 1 390 | 124 | 27 |
| - do 12 miesięcy | 1 390 | 124 | 27 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| b) inne | 0 | 0 | 1 |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0 | 0 | 0 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 0 | 0 | 0 |
| - do 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| b) inne | 0 | 0 | 0 |
| 3. Należności od pozostałych jednostek | 2 872 | 1 850 | 2 864 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 112 | 32 | 0 |
| - do 12 miesięcy | 112 | 32 | 0 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych | 1 186 | 278 | 290 |
| c) inne | 1 574 | 1 539 | 2 574 |
| d) dochodzone na drodze sądowej | 0 | 0 | 0 |
| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 3 099 | 2 183 | 7 483 |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 3 099 | 2 183 | 7 483 |
| a) w jednostkach powiązanych | 0 | 0 | 7 025 |
| - udziały lub akcje | 0 | 0 | 0 |
| - inne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 7 025 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 |
| b) w pozostałych jednostkach | 0 | 0 | 0 |
| - udziały lub akcje | 0 | 0 | 0 |
| - inne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 |
| - udzielone pożyczki | 0 | 0 | 0 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 3 099 | 2 183 | 458 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 012 | 2 183 | 458 |
| - inne środki pieniężne | 2 087 | 0 | 0 |
| - inne aktywa pieniężne | 0 | 0 | 0 |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 595 | 655 | 814 |
| C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy | 0 | 0 | 0 |
| D. Udziały (akcje) własne | 0 | 0 | 0 |
| Aktywa razem | 850 978 | 832 390 | 744 368 |

Pasywa

| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A. Kapitał (fundusz) własny | 305 133 | 316 531 | 285 708 |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 9 700 | 9 700 | 9 700 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 85 271 | 85 271 | 85 271 |
| - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 31 555 | 31 555 | 31 555 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 943 | 943 | 943 |
| - z aktualizacji wartości godziwej | 0 | 0 | 0 |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | 220 617 | 173 994 | 173 994 |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki | 0 | 0 | 0 |
| - na udziały własne | 0 | 0 | 0 |
| V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych | 0 | 0 | 0 |
| VI. Zysk/ (strata) netto | -11 398 | 46 623 | 15 800 |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0 | 0 | 0 |
| B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 545 845 | 515 859 | 458 660 |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 50 384 | 50 128 | 3 977 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 50 384 | 50 128 | 3 977 |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 0 | 0 | 0 |
| - długoterminowa | 0 | 0 | 0 |
| - krótkoterminowa | 0 | 0 | 0 |
| 3. Pozostałe rezerwy | 0 | 0 | 0 |
| - długoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 489 758 | 463 468 | 404 329 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | 387 777 | 376 452 | 340 792 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0 | 0 | 0 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 101 982 | 87 015 | 63 537 |
| a) kredyty i pożyczki | 53 320 | 44 398 | 26 035 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 48 662 | 42 617 | 37 502 |
| c) inne zobowiązania finansowe | 0 | 0 | 0 |
| d) zobowiązania wekslowe | 0 | 0 | 0 |
| e) inne | 0 | 0 | 0 |

| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 5 703 | 2 264 | 50 355 |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 811 | 364 | 40 758 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 811 | 364 | 123 |
| - do 12 miesięcy | 811 | 364 | 123 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | |
| b) inne | 0 | 0 | 40 635 |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale: | 0 | 0 | 0 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0 | 0 | 0 |
| - do 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| b) inne | 0 | 0 | 0 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 4 891 | 1 900 | 9 597 |
| a) kredyty i pożyczki | 2 000 | 1 500 | 1 000 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0 | 0 | 8 400 |
| c) inne zobowiązania finansowe | 0 | 0 | 0 |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 1 214 | 224 | 99 |
| - do 12 miesięcy | 1 214 | 224 | 99 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0 | 0 | 0 |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 755 | 10 | 41 |
| f) zobowiązania wekslowe | 0 | 0 | 0 |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych | 694 | 165 | 56 |
| h) z tytułu wynagrodzeń | | 0 | 0 |
| i) inne | 227 | 0 | 3 |
| 3. Fundusze specjalne | 0 | 0 | 0 |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 | 0 |
| 1. Ujemna wartość firmy | 0 | 0 | 0 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 | 0 |
| - długoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 0 | 0 | 0 |
| Pasywa razem | 850 978 | 832 390 | 744 368 |

III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

| Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny [w tys. złotych] | za okres | | za okres | |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| | 01.01.2022 do 30.06.2022 | 01.01.2021 do 31.12.2021 | 01.01.2021 do 30.06.2021 | |
| A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 2 172 | 4 364 | 1 161 | |
| - od jednostek powiązanych | | | 767 | |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 2 157 | 3 263 | 958 | |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 15 | 1 102 | 203 | |
| B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 16 | 894 | 186 | |
| - jednostkom powiązanym | 0 | 0 | 0 | |
| I. koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 0 | 0 | 0 | |
| II. wartość sprzedanych towarów i materiałów | 16 | 894 | 186 | |
| C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | 2 155 | 3 470 | 975 | |
| D. Koszty sprzedaży | 0 | 0 | 0 | |
| E. Koszty ogólnego zarządu | 4 056 | 5 638 | 2 901 | |
| F. Zysk/ strata ze sprzedaży (C-D-E) | -1 901 | -2 168 | -1 925 | |
| G. Pozostałe przychody operacyjne | 0 | 543 | 288 | |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 | |
| II. Dotacje | 0 | 0 | 0 | |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0 | 0 | 0 | |
| IV. Inne przychody operacyjne | 0 | 543 | 288 | |
| H. Pozostałe koszty operacyjne | 2 | 300 | 19 | |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 | |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0 | 0 | 0 | |
| III. Inne koszty operacyjne | 2 | 300 | 19 | |
| I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | -1 902 | -1 925 | -1 656 | |
| J. Przychody finansowe | 2 798 | 133 550 | 55 004 | |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 185 | 51 959 | 51 959 | |
| a) od jednostek powiązanych | 185 | 51 959 | 51 959 | |
| b) od jednostek pozostałych w tym: | 0 | 0 | 0 | |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0 | 0 | 0 | |
| II. Odsetki, w tym: | 2 613 | 6 065 | 2 777 | |
| - od jednostek powiązanych | 2 558 | 5 455 | 2 761 | |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym: | 0 | 0 | 0 | |
| - od jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0 | 75 503 | 0 | |
| V. Inne | 0 | 23 | 268 | |
| K. Koszty finansowe | 14 399 | 34 745 | 41 151 | |
| I. Odsetki, w tym: | 13 911 | 32 658 | 16 898 | |
| - dla jednostek powiązanych | 12 511 | 29 009 | 14 850 | |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym: | 0 | 5 | 5 | |
| - od jednostek powiązanych | 0 | 0 | 0 | |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0 | 680 | 23 154 | |
| IV. Inne | 489 | 1 402 | 1 093 | |
| L. zysk (strata) brutto (I+J-K) | -13 504 | 96 880 | 12 197 | |
| M. Podatek dochodowy | -2 106 | 50 257 | -3 603 | |
| N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0 | 0 | 0 | |
| O. Zysk (strata) netto (L-M-N) | -11 398 | 46 623 | 15 780 | |

IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

| [w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | 316 531 | 269 908 | 269 908 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0 | 0 | 0 |
| - korekty błędów | 0 | 0 | 0 |
| I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | 316 531 | 269 908 | 269 908 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 9 700 | 9 700 | 9 700 |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | 0 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - podniesienie kapitału | 0 | 0 | 0 |
| - wydania udziałów (emisji akcji) | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - umorzenia udziałów (akcji) | 0 | 0 | 0 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 9 700 | 9 700 | 9 700 |
| 2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy | 0 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu | 0 | 0 | 0 |
| 3. Udziały (akcje) własne na początek okresu | 0 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie | 0 | 0 | 0 |
| 3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu | 0 | 0 | 0 |
| 4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 85 271 | 86 995 | 86 995 |
| 4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 0 | -1 724 | -1 724 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | 0 | 0 | 0 |
| - z podziału zysku (ustawowo) | 0 | 0 | 0 |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0 | 1 724 | 1 724 |
| - pokrycia kosztów emisji | 0 | 0 | 0 |
| - pokrycia straty za rok poprzedni | 0 | 1 724 | 1 724 |
| 4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 85 271 | 85 271 | 85 271 |
| 5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 943 | 943 | 943 |
| 5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | 0 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| 5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 943 | 943 | 943 |
| 6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 173 994 | 173 994 | 173 994 |
| 6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | 46 623 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 46 623 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - pokrycie straty z lat ubiegłych | 0 | 0 | 0 |
| 6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | 220 617 | 173 994 | 173 994 |
| 7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | 0 | -1 724 | -1 724 |
| 7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 46 623 | 0 | 0 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0 | 0 | 0 |
| - korekty błędów | 0 | 0 | 0 |
| 7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 46 623 | 0 | 0 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - podziału zysku | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych | 46 623 | 0 | 0 |
| - pokrycie straty z lat ubiegłych | 0 | 0 | 0 |
| - przekazanie zysku na kap.zapasowy | 46 623 | 0 | 0 |
| - wypłata dywidendy | 0 | 0 | 0 |
| 7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0 | 0 | 0 |
| 7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu | 0 | 1 724 | 1 724 |
| - zmiany zasad rachunkowości | 0 | 0 | 0 |
| - korekty błędów | 0 | 0 | 0 |
| 7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 0 | 1 724 | 1 724 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 0 | 0 | 0 |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | 0 | 0 | 0 |
| - błąd lat ubiegłych | 0 | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych | 0 | 0 | 1 724 |
| c) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego | 0 | 1 724 | 4 017 |
| 7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 0 | 0 | 0 |
| 7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 0 | 0 | 0 |
| 8. Wynik netto | -11 398 | 46 623 | 15 780 |
| a) zysk netto | 0 | 46 623 | 15 780 |
| b) strata netto | -11 398 | 0 | 0 |
| c) odpisy z zysku | 0 | 0 | 0 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 305 134 | 316 531 | 285 708 |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 305 134 | 316 531 | 285 708 |

V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

| (w tys. złotych) | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| I. Zysk/ (strata) netto | -11 398 | 46 623 | 15 780 |
| II. Korekty razem | 9 901 | -53 165 | -27 659 |
| 1. Amortyzacja | 38 | 80 | 9 |
| 2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych | | 6 | 138 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 10 134 | -22 229 | -38 159 |
| 4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej | | -75 503 | 23 159 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 256 | 46 123 | -28 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | -8 | -818 | -1 053 |
| 7. Zmiana stanu należności | -2 289 | 2 848 | 460 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 2 939 | -5 967 | -5 255 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych | -2 679 | 2 295 | -6 481 |
| 10. Inne korekty | 1 510 | | |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II) | -1 497 | -6 543 | -11 860 |

| (w tys. złotych) | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. Wpływy | 4 993 | 31 229 | 29 943 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | | 0 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | | 0 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | 4 993 | 31 229 | 29 943 |
| a) w jednostkach powiązanych | 4 993 | 31 229 | 29 943 |
| -zbycie aktywów finansowych | | | 0 |
| -spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 3 770 | 30 478 | 29 779 |
| -dywidendy i udziały w zyskach | | | 0 |
| -odsetki | 1 223 | 751 | 164 |
| -inne wpływy z aktywów finansowych | | | 0 |
| b) w pozostałych jednostkach | | | 0 |
| -zbycie aktywów finansowych | | | 0 |
| -dywidendy i udziały w zyskach | | | 0 |
| -spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | | | 0 |
| -odsetki | | | 0 |
| -inne wpływy z aktywów finansowych | | | 0 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | | | 0 |
| II. Wydatki | 16 529 | 56 961 | -39 582 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0 | 0 | 0 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | 0 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 16 529 | 56 961 | -39 582 |
| a) w jednostkach powiązanych | 16 529 | 50 813 | -39 582 |
| -nabycie aktywów finansowych | | | |
| -udzielone pożyczki długoterminowe | 16 529 | 50 813 | -39 582 |
| b) w pozostałych jednostkach | | 6 148 | 0 |
| -nabycie aktywów finansowych | | | 0 |
| -udzielone pożyczki długoterminowe | | 6 148 | 0 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | | | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -11 536 | -25 732 | -9 639 |

| (w tys. złotych) | Stan na 30 czerwca 2022 roku | Stan na 31 grudnia 2021 roku | Stan na 30 czerwca 2021 roku |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I. Wpływy | 16 870 | 82 590 | 59 049 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | 0 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 11 428 | 50 255 | 31 517 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 5 442 | 32 335 | 27 532 |
| 4. Inne wpływy finansowe | | | 0 |
| II. Wydatki | 2 921 | 48 564 | -37 523 |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych | | | 0 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | | 0 |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | | 0 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | 1 443 | 2 042 | -640 |
| 5. Wypkup dłużnych papierów wartościowych | | 42 609 | -34 730 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | | 0 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | | 0 |
| 8. Odsetki | 1 478 | 3 913 | -2 153 |
| 9. Inne wydatki finansowe | | | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 13 949 | 34 025 | 21 526 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III) | 916 | 1 751 | 27 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | 916 | 1 751 | 27 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | | 0 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 2 183 | 432 | 432 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym | 3 099 | 2 183 | 458 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | | 0,00 | 0 |

VI. Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu 31 grudnia 2021 roku nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu i2 Development S.A.:

Zarząd i2 Development S.A. („Emitent”, „Spółka”) działając na podstawie art. 80 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w dniu 30 grudnia 2021 r. ogłosił Stanowisko w sprawie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki.

W dniu 21 lutego 2022 roku zakończyło się przyjmowanie zapisów na akcje Spółki, w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („Wezwanie”), ogłoszonego na podstawie art. 74 ust. 2 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2005 nr 184 poz. 1539 ze zm.) („Ustawa o ofercie”) w dniu 30 grudnia 2021 roku przez Marcina Misztala, Andrzeja Kowalskiego, Acico Investments Limited z siedzibą w Larnace

oraz Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji, działających w porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie („Strony porozumienia”).

W dniu 24 lutego 2022 roku w ramach realizacji odpowiedzi na Wezwanie, zawarte zostały transakcje kupna akcji zwykłych na okaziciela Spółki na łączną liczbę 109.819 akcji Spółki, oznaczonych kodem ISIN: PLI2DVL00014 („Akcje”), które zostały rozliczone w dniu 1 marca 2022 roku („Rozliczenie Wezwania”). W wyniku tego:

- ACICO INVESTMENTS LIMITED z siedzibą w Larnace nabyła bezpośrednio 64.938 akcji Spółki, stanowiących 0,67 % w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 938 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,67 % w ogólnej liczbie głosów;
- GALTOCO INVESTMENTS LIMITED z siedzibą w Nikozji nabyła bezpośrednio 44.881 akcji Spółki, stanowiących 0,46 % w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 881 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,46 % w ogólnej liczbie głosów;

W dniu 25 marca 2022 r. ogłoszono przymusowy wykup wszystkich akcji należące do akcjonariuszy mniejszościowych Spółki, tj. 260.884 (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela Spółki, o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda akcja, stanowiących 2,69 (słownie: dwa i sześćdziesiąt dziewięć setnych procent) % kapitału zakładowego Spółki i uprawiających do wykonywania 260.884 (słownie: dwustu sześćdziesiątych tysięcy osiemset osiemdziesiątych czterech) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 2,69 (słownie: dwa i sześćdziesiąt dziewięć setnych procent) % ogólnej liczby głosów w Spółce, które zostały dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”).

W dniu 31 marca 2022 roku, dokonano rozliczenia nabycia akcji Spółki w drodze przymusowego wykupu („Przymusowy wykup”).

Akcje objęte Przymusowym wykupem zostały objęte w następujących proporcjach:

- ACICO INVESTMENTS LIMITED nabyła 130.442 (słownie: sto trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dwa) Akcji, stanowiących 1,34% (słownie: jeden i trzydzieści cztery setne procent) ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniających do 130.442 (słownie: sto trzydziestu tysięcy czterysta czterdziestu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 1,34 % (słownie: jeden i trzydzieści cztery setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- GALTOCO INVESTMENTS LIMITED nabyła 130.442 (słownie: sto trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dwa) Akcji, stanowiących 1,34 % (słownie: jeden i trzydzieści cztery setne procent) ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniających do 130.442 (słownie: sto trzydziestu tysięcy czterystu czterdziestu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 1,34 % (słownie: jeden i trzydzieści cztery setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 8 kwietnia 2022 roku w wyniku podjęcia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 3 w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Przedmiotowy wniosek dotyczył wszystkich akcji Spółki, tj. 9.700.000 (słownie: dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji serii A i B wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), oznaczonych przez KDPW kodem ISIN: ISIN PLI2DVL00014.

W dniu 27 stycznia 2022 r. nastąpiła sprzedaż spółki Chamielec Architekci sp. z o.o. (umowa sprzedaży udziałów zawarta 27.01.2022 r.; i2 Development S.A. sprzedała 100% udziałów posiadanych w spółce, a tym samym spółka „wyszła” z grupy i2 Development SA.

3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

4. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zmian w sposobie prezentacji niektórych pozycji w stosunku do roku ubiegłego. Zarząd Spółki na dzień sprawozdania nie dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Zarząd dokonuje aktualizacji wyceny raz w roku na dzień 31 grudnia.

5. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2001 roku, nie wystąpiły żadne transakcje kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka na dzień 30 czerwca 2022 roku nie posiada żadnych środków trwałych w leasingu.

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

Zmiana wartości środków trwałych w okresie objętym sprawozdaniem wynikała jedynie z dokonanych odpisów amortyzacyjnych.

6. Inwestycje

W dniu 28 stycznia 2022 r. dokonano sprzedaży udziałów spółki Chamielec Architekci Sp. z o.o. za wartość nominalną.

7. Pożyczki udzielone i otrzymane

Na dzień 30 czerwca 2022 r. spółka posiada udzielone pożyczki do następujących podmiotów:

| Spółka [dane w tys. złotych] | Stan na 30 czerwca 2022 roku |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| i2 Finanse sp. z o.o. (obecnie I2D sp. Z o.o.) | 1 938 |
| Wratislavia Project FIZAN | 190 |
| Armii Krajowej 7 sp. z o.o. | 6 838 |
| Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. | 12 907 |
| Bulwar Staromiejski sp. z o.o. | 7 116 |
| i2 D sp. z o.o. (dawniej: i2 Igielna sp. z o.o.) | 320 |
| Marysia Development s. l. | 18 968 |
| i2 JV sp. z o.o. | 5 750 |
| Stalova Sp. z o.o. (dawniej: i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.) | 13 234 |
| Wielka 27 sp. z o.o. | 38 858 |
| BB21 | 484 |
| BBKW Sp. Z o.o. | 1 231 |
| BBKW Księcia Witolda | 608 |
| razem długoterminowe | 108 441 |

Na dzień 30 czerwca 2022 r. spółka posiada otrzymane pożyczki do następujących podmiotów:

| Spółka | Siedziba | Stan na 30 czerwca 2022 roku |
|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| pożyczki długoterminowe w tym: | | |
| I2D oprocentowane wg stopy 8% | Wrocław, ul. Łaciarska 4b | 15 581 |
| Galtoco Ltd oprocentowane wg stopy 8% | Nikożja, Avlonos I Maria House 1075 | 320 |

8. Zapasy

W roku 2019 Spółka zakupiła działkę przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży do spółki celowej, która będzie realizować nowe przedsięwzięcie deweloperskie.

Wartość działki na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 10.043 tys. złotych. Na dzień 30 czerwca 2022 r. dokonała reklasyfikacji w zakresie prezentacji przedmiotowej działki jako inwestycji w nieruchomości.

9. Odpisy aktualizujące wartość należności

W bieżącym oraz poprzednim okresie sprawozdawczym Spółka nie tworzyła nowych odpisów aktualizujących wartość należności.

10. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Zobowiązania z tyt. podatku od nieruchomości były regulowane przez Spółkę w terminie.

11. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.:

- Obligacje serii K zabezpieczone: hipoteką o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach lokalowych położonych we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i Placu Jana Pawła II zlokalizowanych w parterze zrealizowanej inwestycji „Przy Arsenale” ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
- Obligacje serii L, M, N i O zabezpieczone: hipoteką, która została ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji obu serii L, M, N a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, weksła in blanco oraz poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A.

Kredyty bankowe udzielone i2 Development SA:

W dniu 22 czerwca 2021 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała z Aion Bank SA/NV z siedzibą w Belgii umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 55.000.000,00 zł, której zabezpieczeniem są hipoteki:

- hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia z roszczeniem o wpisanie na opróżnione miejsca hipoteczne na nieruchomościach położonych we Wrocławiu należących do spółek celowych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i2 Development SA, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego sp.k., Armii Krajowej 7 sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Armii Krajowej 7 sp.k.) oraz Stalova sp. z o.o. (dawniej: i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k.),

12. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- 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. (Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.) 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. 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 jedyne go współnika 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.
- W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.
- W dniu 16 kwietnia 2021 roku Zarząd i2 Development SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 9 608 (dziewięć tysięcy sześćset osiem) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „M”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 (dziewięć milionów sześćset osiem tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku („Obligacje”). Zabezpieczenie Obligacji stanowi hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła

własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostaną wykorzystane zostały na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

- w dniu 13 sierpnia 2021 roku Zarząd i2 Development SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 901 (cztery tysiące dziewięćset jeden) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „N”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 (cztery miliony dziewięćset jeden tysięcy) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowi hipoteka, ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L” i „M”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji zostały wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27,

- w dniu 31 marca 2022 roku Zarząd i2 Development SA podjął uchwałę w sprawie przydziału 6.045 (słownie: sześć tysięcy czterdzieści pięć) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „O”, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 6.045.000,00 (słownie: sześć milionów czterdzieści pięć tysięcy 00/100) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”, „M” oraz „N”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

Kredyty celowe, do których nastąpiło udzielenie wsparcia i poręczenia są zabezpieczone w pierwszej kolejności hipotekami.

Poręczenia wekslowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł.

Jednostka nie udzielała gwarancji finansowych innym podmiotom w Grupie oraz poza nią.

13. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym Spółka nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie wynosiłyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Ponadto Spółka nie dokonywała istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych mogących wpłynąć na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

14. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych, oprócz opisanych powyżej.

15. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

16. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe, prawne, usługi doradcze w zakresie pozyskania finansowania oraz zarządzania kredytowania inwestycji oraz podnajmuje lokale dla spółek z Grupy zależnych i powiązanych ze spółką.

Spółka i2 Development S.A. w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

17. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym poniesione w bieżącym oraz poprzednim okresie sprawozdawczym przedstawiają się następująco:

| Koszty działalności operacyjnej [w złotych] | 01-01-2022 - 30-06-2022 | 01-01-2021 - 31-12-2021 |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Amortyzacja | 38 | 80 |
| Zużycie materiałów i energii | 19 | 74 |
| Usługi obce | 3 673 | 4 040 |
| Podatki i opłaty, w tym: | 10 | 231 |
| podatek akcyzowy | 0 | 0 |
| Wynagrodzenia | 265 | 1 005 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 46 | 187 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 4 | 168 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 16 | 20 |
| Razem | 4 072 | 6 532 |

18. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Zarówno w okresie sprawozdawczym jak i w poprzednim Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe z podmiotami powiązanymi.

19. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 30 czerwca 2022 jak i 31 grudnia 2021 roku j Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administrujących żadnych pożyczek, kredytów, zaliczek i świadczeń o podobnym charakterze.

20. Inne zdarzenia mające wpływ na sytuację spółki

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2 oraz ataku zbrojnego na Ukrainę, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność, wyniki finansowe lub perspektywy i2 Development S.A.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii oraz sytuacji polityczno-gospodarczej w Europie i na świecie, w szczególności na:

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

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

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARSCoV-2 i choroby COVID-19 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Spółki, w kolejnych raportach.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 30 września 2022 roku