



**i2**DEVELOPMENT



**Śródroczne skrócone jednostkowe  
sprawozdanie finansowe**  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2021 roku

Wrocław, 27 sierpnia 2021 roku

## Spis treści

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

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

# I. Bilans

## Aktywa

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie	Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>721 633 108,95</b>	<b>727 893 870,00</b>	<b>726 284 826,00</b>	<b>684 675 863,84</b>
<b>1. Wartości niematerialne i prawne w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>468 586,14</b>	<b>477 911,10</b>	<b>477 911,10</b>	<b>487 236,06</b>
<b>3. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>710 155 297,85</b>	<b>721 041 941,42</b>	<b>721 041 941,42</b>	<b>678 763 373,17</b>
4.1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	710 155 297,85	721 041 941,42	721 041 941,42	678 763 373,17
a) w jednostkach powiązanych	700 904 678,44	712 566 488,36	712 566 488,36	671 725 810,32
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metoda praw własności	280 806 194,94	280 811 194,94	280 811 194,94	280 815 114,94
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych wyceniane metoda praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje w innych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	9 250 619,41	8 475 453,06	8 475 453,06	7 037 562,85
4.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 009 224,96</b>	<b>6 374 017,48</b>	<b>4 764 973,48</b>	<b>5 425 254,61</b>
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 841 489,00	6 182 073,00	4 573 029,00	5 312 927,00
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 167 735,96	191 944,48	191 944,48	112 327,61
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>22 734 821,67</b>	<b>21 549 299,33</b>	<b>21 549 299,33</b>	<b>90 687 554,62</b>
<b>1. Zapasy</b>	<b>11 546 870,60</b>	<b>10 043 752,00</b>	<b>10 043 752,00</b>	<b>10 043 752,00</b>
<b>2. Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 890 413,08</b>	<b>3 349 977,49</b>	<b>3 349 977,49</b>	<b>2 864 823,53</b>
2.1. Od jednostek powiązanych	26 881,70	486 425,92	486 425,92	2 524 895,00
2.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3. Od pozostałych jednostek	2 863 531,38	2 863 551,57	2 863 551,57	339 928,53
<b>3. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 483 246,93</b>	<b>7 577 961,73</b>	<b>7 577 961,73</b>	<b>76 534 295,90</b>
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 483 246,93	7 577 961,73	7 577 961,73	76 534 295,90
a) w jednostkach powiązanych	7 025 000,57	7 146 459,85	7 146 459,85	72 872 040,62
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	415 017,14
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	458 246,36	431 501,88	431 501,88	3 247 238,14
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>814 291,06</b>	<b>577 608,11</b>	<b>577 608,11</b>	<b>1 244 683,19</b>
<b>III. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Akcje (udziały) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>744 367 930,62</b>	<b>749 443 169,33</b>	<b>747 834 125,33</b>	<b>775 363 418,46</b>



## Pasywa

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
I. Kapitał własny	285 707 618,50	269 907 979,74	269 907 979,74	274 982 422,01
1. Kapitał podstawowy	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Kapitał zapasowy	85 270 763,77	86 994 911,77	86 994 911,77	86 994 911,77
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	943 000,00	943 000,00	943 000,00	943 000,00
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zysk/ (strata) netto	15 799 638,76	-1 724 148,00	-1 724 148,00	3 350 294,27
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	458 660 312,12	479 535 189,59	477 926 145,59	500 380 996,45
1. Rezerwy na zobowiązania	3 976 671,00	4 004 686,44	4 004 686,44	3 579 708,90
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 976 671,00	3 920 356,00	3 920 356,00	3 421 662,00
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3. Pozostałe rezerwy	0,00	84 330,44	84 330,44	158 046,90
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	84 330,44	84 330,44	158 046,90
2. Zobowiązania długoterminowe	404 328 987,33	401 943 618,71	401 943 618,71	416 399 889,81
2.1. Wobec jednostek powiązanych	340 791 987,57	389 846 604,93	389 846 604,93	364 338 207,28
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3. Wobec pozostałych jednostek	63 536 999,76	12 097 013,78	12 097 013,78	52 061 682,53
3. Zobowiązania krótkoterminowe	50 354 653,79	73 586 884,44	71 977 840,44	80 401 397,74
3.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	40 757 579,67	24 115 280,96	24 115 280,96	47 702 097,17
3.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3. Wobec pozostałych jednostek	9 597 074,12	49 471 603,48	47 862 559,48	32 699 300,57
3.4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>744 367 930,62</b>	<b>749 443 169,33</b>	<b>747 834 125,33</b>	<b>775 363 418,46</b>
Wartość księgowa	285 707 618,50	269 907 979,74	269 907 979,74	274 982 422,01
Liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję ( w zł)	29,45	27,83	27,83	28,35
Rozwodniona liczba akcji	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,45	27,83	27,83	28,35

## II. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

[w złotych]	01.01.2021-30.06.2021	01.01.2020-30.06.2020
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>1 161 134,86</b>	<b>8 148 943,94</b>
- od jednostek powiązanych	766 558,90	8 128 480,74
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	957 882,84	1 530 116,94
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	203 252,02	6 618 827,00
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>185 707,04</b>	<b>4 320 893,71</b>
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	185 707,04	4 320 893,71
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>975 427,82</b>	<b>3 828 050,23</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>2 900 776,20</b>	<b>2 132 244,24</b>
<b>VI. Zysk/strata ze sprzedaży</b>	<b>-1 925 348,38</b>	<b>1 695 805,99</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>288 024,32</b>	<b>216 103,64</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Dotacje	0,00	64 150,88
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4. Inne przychody operacyjne	288 024,32	151 952,76
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>19 126,57</b>	<b>1 060 814,15</b>
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	267 442,51
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne	19 126,57	793 371,64
<b>IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 656 450,63</b>	<b>851 095,48</b>
<b>X. Przychody finansowe</b>	<b>55 003 621,72</b>	<b>26 848 253,31</b>
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 958 864,89	9 440 239,40
a) od jednostek powiązanych	51 958 864,89	9 440 239,40
b) od jednostek pozostałych w tym:	0,00	0,00
-w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2. Odsetki, w tym:	2 777 105,50	4 641 252,68
- od jednostek powiązanych	2 761 237,01	4 449 610,69
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	12 200 124,07
5. Inne	267 651,33	566 637,16
<b>XI. Koszty finansowe</b>	<b>41 150 633,33</b>	<b>21 878 778,52</b>
1. Odsetki, w tym:	16 898 179,20	19 291 176,41
- dla jednostek powiązanych	14 849 607,32	15 798 603,44
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, tym:	4 999,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	23 154 066,05	0,00
4. Inne	1 093 389,08	2 587 602,11
<b>XII. Zysk (strata) brutto</b>	<b>12 196 537,76</b>	<b>5 820 570,27</b>
<b>XIII. Podatek dochodowy</b>	<b>-3 603 101,00</b>	<b>2 470 276,00</b>
a) część bieżąca	0,00	0,00
b) część odroczone	-3 603 101,00	2 470 276,00
<b>XIV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XV. Zysk (strata) netto</b>	<b>15 799 638,76</b>	<b>3 350 294,27</b>

### III. Zestawienie zmian w kapitale własnym

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)</b>	<b>269 907 979,74</b>	<b>271 632 127,74</b>	<b>271 632 127,74</b>
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach</b>	<b>269 907 979,74</b>	<b>271 632 127,74</b>	<b>271 632 127,74</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
-podniesienie kapitału	0,00	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700 000,00	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	86 994 911,77	81 379 038,95	81 379 038,95
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-1 724 148,00	5 615 872,82	5 615 872,82
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 724 148,00	0,00	0,00
- pokrycia kosztów emisji	0,00	0,00	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	1 724 148,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	85 270 763,77	86 994 911,77	86 994 911,77
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943 000,00	943 000,00	943 000,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994 215,97	173 994 215,97	173 994 215,97
7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	5 615 872,82

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	5 615 872,82	5 615 872,82
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	5 615 872,82
- podziału zysku	0,00	0,00	5 615 872,82
b) zmniejszenie pokrycie straty zyskiem z lat ubiegłych	0,00	5 615 872,82	0,00
-pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
-przekazanie zysku na kap. zapasowy	0,00	5 615 872,82	0,00
-wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zmiany zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 724 148,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
- błąd lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie pokrycie straty z kapitału rezerwowego	1 724 148,00	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
7.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
8. Wynik netto	15 799 638,76	-1 724 148,00	3 350 294,27
a) zysk netto	15 799 638,76	0,00	3 350 294,27
b) strata netto	0,00	-1 724 148,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>285 707 618,50</b>	<b>269 907 979,74</b>	<b>274 982 422,01</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>15 799 638,76</b>	<b>-1 724 148,00</b>	<b>3 350 294,27</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-27 659 475,40</b>	<b>8 599 391,54</b>	<b>8 902 828,84</b>
1. Amortyzacja	9 324,96	85 698,44	76 373,48
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	138 493,23	-264 466,96	-71 809,31
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-38 158 516,23	20 236 991,02	6 333 055,21
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	23 159 065,05	-27 521 660,86	-11 932 681,56
5. Zmiana stanu rezerw	-28 015,44	1 864 656,18	1 439 678,64
6. Zmiana stanu zapasów	-1 503 118,60	12 479 470,00	12 479 470,00
7. Zmiana stanu należności	459 565,41	-956 219,26	-471 065,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 255 339,35	-6 122 791,29	-783 072,28
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 480 934,43	3 160 236,17	1 832 879,96
10. Inne korekty	0,00	5 637 478,10	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-11 859 836,64</b>	<b>6 875 243,54</b>	<b>12 253 123,11</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>29 943 028,52</b>	<b>100 742 118,59</b>	<b>45 486 611,50</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	29 943 028,52	100 742 118,59	45 486 611,50
a) w jednostkach powiązanych	29 943 028,52	100 742 118,59	45 486 611,50
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	29 778 511,93	99 995 899,33	45 093 128,31
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- odsetki	164 516,59	746 219,26	393 483,19
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-39 582 343,00</b>	<b>-51 313 663,92</b>	<b>-32 283 975,42</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-39 582 343,00	-51 313 663,92	-32 283 975,42
a) w jednostkach powiązanych	-39 582 343,00	-50 313 663,92	-32 283 975,42
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	-1 000 000,00
- udzielone pożyczki	-39 582 343,00	-50 313 663,92	-31 283 975,42
b) w pozostałych jednostkach	0,00	-1 000 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
- zwrot zaliczek	0,00	-1 000 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-9 639 314,48</b>	<b>49 428 454,67</b>	<b>13 202 636,08</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>59 048 636,85</b>	<b>60 216 157,40</b>	<b>51 565 457,40</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	31 516 779,24	48 254 350,00	46 591 350,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	27 531 857,61	11 961 807,40	4 974 107,40
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-37 522 741,25</b>	<b>-117 119 446,00</b>	<b>-74 805 070,72</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-640 000,00	-27 651 938,81	-15 478 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-34 729 960,00	-58 557 240,00	-32 508 600,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	-105 273,02	-105 273,02
8. Odsetki	-2 152 781,25	-30 804 994,17	-26 713 197,70
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>21 525 895,60</b>	<b>-56 903 288,60</b>	<b>-23 239 613,32</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>26 744,48</b>	<b>-599 590,39</b>	<b>2 216 145,87</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>26 744,48</b>	<b>-599 590,39</b>	<b>2 216 145,87</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>431 501,88</b>	<b>1 031 092,27</b>	<b>1 031 092,27</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>458 246,36</b>	<b>431 501,88</b>	<b>3 247 238,14</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00

## V. Wybrane dane finansowe

[ w tysiącach]	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ogółem	1 161	8 149	255	1 835
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 656	851	-364	192
Zysk (strata) przed opodatkowaniem brutto	12 197	5 821	2 682	1 311
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	15 800	3 350	3 475	754
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 860	12 253	-2 608	2 759
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 639	13 203	-2 120	2 973
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	21 526	-23 240	4 734	-5 233
Przepływy pieniężne netto razem	27	2 216	6	499

	tys. PLN		tys. EUR	
	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku po korektach	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku po korektach
Aktywa razem	744 368	749 443	164 654	162 400
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	458 660	479 535	101 456	103 912
Zobowiązania długoterminowe	404 329	401 944	89 437	87 099
Zobowiązania krótkoterminowe	50 355	73 587	11 138	15 946
Kapitał własny	285 708	269 908	63 198	58 487
Kapitał akcyjny	9 700	9 700	2 146	2 102
Liczba akcji w sztukach	9 700 000	9 700 000	9 700 000	9 700 000
Zysk (strata) na jedną akcję	1,63	-0,18	0,36	-0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	1,63	-0,18	0,36	-0,04
Wartość księgowa na jedną akcję	29,45	27,83	6,52	6,03
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	29,45	27,83	6,52	6,03
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	0	0	0,00	0,00

KURSY- sposób liczenia:

1) poszczególne pozycje bilansu przelicza się na złote lub euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;

2) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przelicza się na złote lub euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego, a w uzasadnionych przypadkach - obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień danego okresu i ostatni dzień okresu go poprzedzającego.

3) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy: na dzień 30.06.2021 1 EUR: 4,5208 na dzień 31.12.2020 1 EUR: 4,6148 na dzień 30.06.2020 1 EUR = 4,4660 PLN,

4) pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego: 6 miesięcy zakończone 30.06.2021 1 EUR= 4,5472, 12 miesięcy zakończone 31.12.2020 1 EUR= 4,4742 PLN, 6 miesięcy zakończone 30.06.2020 1 EUR = 4,4413 PLN,

## VI. Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku (w przypadku danych bilansowych).

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

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

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

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

**Opis organizacji grupy kapitałowej** emitenta na dzień 30 czerwca 2021 roku został przedstawiony w punkcie 2 Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

**Skład Zarządu** i2 Development S.A. na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,

W dniu 5 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Zarządu Spółki nowej kadencji w składzie:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu.

Kadencja nowego Zarządu powołana na okres trzyletniej kadencji zaczęła obowiązywać od dnia 21 kwietnia 2021r.

#### **Skład Rady Nadzorczej**

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej

- Arkadiusz Barszczewski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej.

Powyższy skład Rady Nadzorczej został przyjęty przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 24 czerwca 2021 roku.

#### Skład Komitetu Audytu

Skład Komitetu Audytu na dzień 30 czerwca 2021 roku przedstawiał się następująco:

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

Stan akcjonariatu Spółki na dzień 30 czerwca 2021 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	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd.**	4 216 163,00	4 216 163,00	1	43,47%	43,47%
pozostali akcjonariusze	1 283 200,00	1 283 200,00	1	13,22%	13,22%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego  
 \*\* pośrednio przez Marcina Misztala

## 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 217, z późniejszymi zmianami, dalej „UoR”),
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 5 października 2020 roku 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,
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim,
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz.U. 2005 nr 209 poz. 1743),
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. 2001 nr 149 poz. 1674, dalej „rozporządzenie o instrumentach finansowych”).

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

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



i2 Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. i sporządza śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku. Sprawozdanie jednostkowe jest sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki i2 Development S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i zostały w nim przedstawione.

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

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

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

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

### **6. Sezonowość działalności**

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

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

Nie dotyczy.

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

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 30 czerwca 2021 roku w Spółce nie wystąpiły odpisy aktualizujące należności, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów. Spółka posiada certyfikaty FIZ, na dzień 30 czerwca dokonano wyceny certyfikatów obniżając ich wartość o kwotę 23.154.066,05 złotych.

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

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku		Stan na 31 grudnia 2020 roku		Stan na 30 czerwca 2020 roku	
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>0,00</b>	<b>84 330,44</b>	<b>0,00</b>	<b>215 198,26</b>	<b>0,00</b>	<b>215 198,26</b>
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	10 680,71	0,00	6 621,23
Wykorzystanie	0,00	84 330,44	0,00	141 548,53	0,00	63 772,59
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na dzień 30 czerwca/ 31 grudnia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84 330,44</b>	<b>0,00</b>	<b>158 046,90</b>
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	84 330,44	0,00	158 046,90

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. Uaktualniono jej wartość przez doliczanie odsetek za kolejne okresy. W 2020 roku częściowo wykorzystano rezerwę ponieważ Spółka spłaciła część zaległych odsetek. W bieżącym okresie sprawozdawczym wykorzystano całą pozostałą kwotę rezerwy – Spółka zapłaciła wszystkie zaległe składki wraz z odsetkami.

## 10. Istotne transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły żadne transakcje kupna i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie posiada żadnych środków trwałych w leasingu. Saldo zobowiązania z tytułu leasingu na 30 czerwca 2021 roku wyniosło 0,00 złotych.

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

## 11. Długoterminowe aktywa finansowe

### Udziały i akcje

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała udziały/wkłady w następujących podmiotach:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław	4 000 500,00	100,00%
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław	5 000,00	100,00%
i2 Development sp. z o.o.	Wrocław	24 363 855,38	100,00%
i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k.	Wrocław	243 638 553,81	99,99%
i2 JV sp. z o.o.	Wrocław	1 006 013,68	100,00%
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław	1 023 845,33	100,00%
Wielka 27 sp. z o.o.	Wrocław	6 768 426,74	100,00%

W dniu 12 lutego 2021 roku spółka i2 Development S.A. dokonała sprzedaży 100% udziałów, jakie posiadała w spółce Stawowa 21 sp. z o.o.

W I półroczu 2021 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny certyfikatów FIZ wykazując koszt finansowy w wysokości 23.154.066,05 złotych w rachunku zysków i strat Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku spółka posiadała certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratlavia Project o łącznej wartości 337.175.721,33 złotych.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych

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

Stan na 30 czerwca 2021 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>280 811 194,94</b>	<b>79 900 959,10</b>	<b>0,00</b>	<b>360 329 787,38</b>	<b>721 041 941,42</b>
Wartość brutto	280 811 194,94	79 900 959,10	0,00	360 329 787,38	721 041 941,42
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	54 291 639,80	0,00	0,00	54 291 639,80
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	54 291 639,80	0,00	0,00	54 291 639,80
Transfery	0,00		0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	5 000,00	42 019 217,32	0,00	23 154 066,05	65 178 283,37
Sprzedaż	5 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	23 154 066,05	23 154 066,05
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	42 019 217,32	0,00	0,00	42 019 217,32
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>280 806 194,94</b>	<b>92 173 381,58</b>	<b>0,00</b>	<b>337 175 721,33</b>	<b>710 155 297,85</b>
Wartość brutto	280 806 194,94	92 173 381,58	0,00	337 175 721,33	710 155 297,85
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Stan 31 grudnia 2020 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>279 815 114,94</b>	<b>43 848 974,05</b>	<b>0,00</b>	<b>335 261 275,63</b>	<b>658 925 364,62</b>
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	1 000 000,00	67 281 151,40	0,00	25 068 511,75	93 349 663,15
Nabycie	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	25 068 511,75	25 068 511,75
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	67 281 151,40	0,00	0,00	67 281 151,40
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	3 920,00	31 229 166,35	0,00	0,00	31 233 086,35
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja spółki	3 920,00	0,00	0,00	0,00	3 920,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- otrzymane spłaty pożyczek, odsetek, krótki termin płatności	0,00	31 229 166,35	0,00	0,00	31 229 166,35
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>280 811 194,94</b>	<b>79 900 959,10</b>	<b>0,00</b>	<b>360 329 787,38</b>	<b>721 041 941,42</b>
Wartość brutto	280 811 194,94	79 900 959,10	0,00	360 329 787,38	721 041 941,42
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Stan na 30 czerwca 2020 roku:

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>279 815 114,94</b>	<b>43 848 974,05</b>	<b>0,00</b>	<b>335 261 275,63</b>	<b>658 925 364,62</b>
Wartość brutto	279 815 114,94	43 848 974,05	0,00	335 261 275,63	658 925 364,62
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	1 000 000,00	52 565 632,24	0,00	12 200 124,07	65 765 756,31
Nabycie	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	12 200 124,07	12 200 124,07
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- udzielenie pożyczek i naliczone odsetki	0,00	52 565 632,24	0,00	0,00	52 565 632,24
Transfery/wydłużenie terminu płatności pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	45 927 747,76	0,00	0,00	45 927 747,76
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

i2 Development S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku

[w złotych]	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne papiery wartościowe	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Razem
Inne- otrzymane spłaty pożyczek odsetek, krótki termin płatności	0,00	45 512 730,62	0,00	0,00	45 512 730,62
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>280 815 114,94</b>	<b>50 486 858,53</b>	<b>0,00</b>	<b>347 461 399,70</b>	<b>678 763 373,17</b>
Wartość brutto	280 815 114,94	50 486 858,53	0,00	347 461 399,70	678 763 373,17
Umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 12. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych pożyczek na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 82.922.762,17 złotych. Ze względu na termin płatności pożyczki zostały podzielone na krótkoterminowe i długoterminowe. Salda pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom powiązanim były następujące:

Spółka	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>Długoterminowe powiązane</b>			
Wratislavia Project FIZAN	183 254,16	181 755,38	170 671,67
i2 Finanse sp. z o.o.	0,00	8 730 770,76	0,00
Armii Krajowej 7 sp. z o.o.	0,00	3 307 111,42	5 669 745,21
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	12 623 956,86	10 320 283,13	0,00
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	1 789 047,44	2 190 765,97	24 930 446,10
i2 Igielna sp. z o.o.	142 707,06	137 941,35	133 096,65
Marysia Development s. l.	10 914 230,38	6 052 350,51	1 404 892,15
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	1 140 677,81	1 102 791,79	0,00
i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	10 241 314,91	0,00
Stalova sp. z o.o.	12 629 545,88	13 522 011,84	0,00
i2 JV sp. z o.o.	6 391 015,19	6 165 059,98	10 610 131,46
BB21 sp. z o.o.	0,00	450 828,05	501 708,11
Wielka 27 sp. z o.o.	25 414 325,89	8 783 369,57	0,00
Chamielec Architekci sp. z o.o.	217 486,19	209 438,01	0,00
i2 sp. z o.o. LP sp.k.	11 476 515,31	25 502,08	24 554,36
Stawowa 21 sp. z o.o.	0,00	4 211,29	4 049,97
<b>razem długoterminowe powiązane</b>	<b>82 922 762,17</b>	<b>71 425 506,04</b>	<b>43 449 295,68</b>

Spółka	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>Krótkoterminowe</b>			
Marysia Development s. l.	0,00	0,00	215 449,70
Armii Krajowej 7 sp. z o.o.	3 050 557,51	1 591 995,20	4 047 931,65
Wielka 27 sp. z o.o.	0,00	0,00	7 246 605,74
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	0,00	0,00	22 523 246,94
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	3 974 443,06	5 554 344,53	2 349 858,20
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	0,00	0,00	22 365 580,50
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	0,00	0,00	1 064 277,81
BB21 sp. z o.o.	0,00	120,12	13 059 090,08
<b>razem krótkoterminowe</b>	<b>7 025 000,57</b>	<b>7 146 459,85</b>	<b>72 872 040,62</b>



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

Wartość należności głównych pożyczek udzielonych do 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiła 2.332.000,00 EUR.

Wartość należności głównych pożyczek udzielonych do Wratislavia Project FIZAN na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiła 29.000,00 EUR.

Do wyceny na dzień 30 czerwca 2021 roku zastosowano kurs wynikający z tabeli NPB nr 124/A/NBP/2021 z dnia 30 czerwca 2021 roku: 1 EURO = 4,5208 złotych.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku w Spółce występują pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym. Ze względu na termin płatności pożyczki zostały podzielone na krótkoterminowe i długoterminowe.

Saldo pożyczek długoterminowych na dzień 30 czerwca 2021 roku udzielone podmiotom niepowiązanym wyniosło 9.250.619,41 złotych.

Saldo pożyczek krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2021 roku udzielone podmiotom niepowiązanym wyniosło 0,00 złotych.

### 13. Zapasy

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe:	0,00	0,00	0,00
Towary	11 546 870,60	10 043 752,00	10 043 752,00
Inne- zaliczka na zakup	0,00	0,00	0,00
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>11 546 870,60</b>	<b>10 043 752,00</b>	<b>10 043 752,00</b>

Spółka w 2019 roku zakupiła działkę przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu, celem dalszej odsprzedaży do spółki celowej, która będzie realizować nowe przedsięwzięcie deweloperskie. Wartość działki na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 10.043.752,00 złotych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nabyła od spółek celowych lokale użytkowe i miejsca postojowe w inwestycjach na ulicy Przedmiejskiej i Śrutowej w celu dalszej odsprzedaży na łączną kwotę 1.688.825,64 złotych.

W okresie sprawozdawczym sprzedano finalnym odbiorcom lokale i miejsca postojowe na w/w inwestycjach na łączną kwotę 203.252,02 złotych.

## 14. Środki pieniężne

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

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>Środki pieniężne w banku</b>	<b>458 246,36</b>	<b>431 501,88</b>	<b>247 238,14</b>
rachunki bieżące	458 246,36	431 501,88	247 238,14
środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT (split payment)	0,00	194 471,54	0,00
<b>Środki pieniężne w kasie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne środki pieniężne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 000 000,00</b>
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>458 246,36</b>	<b>431 501,88</b>	<b>3 247 238,14</b>

## 15. Rozliczenia międzyokresowe czynne

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 841 489,00	4 573 029,00	5 312 927,00
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	733 525,43	191 944,48	112 327,61
Prowizja od otrzymanego kredytu	434 210,53	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>11 009 224,96</b>	<b>4 764 973,48</b>	<b>5 425 254,61</b>
Pośrednictwo finansowe przy emisji obligacji	525 172,70	513 226,73	1 180 635,99
Prowizja od otrzymanego kredytu	115 789,47	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	24 230,50	0,00	1 881,00
Polisy	4 683,05	2 576,86	7 761,22
Koszty zw. zakupem nowej działki	127 722,62	61 804,52	50 405,00
Koszty zw. z zakupem lokali usługowych	0,00	0,00	0,00
Opłaty KNF zw. z emisją obligacji	10 112,72	0,00	0,00
Pozostałe	6 580,00	0,00	3 999,98
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>814 291,06</b>	<b>577 608,11</b>	<b>1 244 683,19</b>

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

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

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>			
Naliczone odsetki od pożyczek	3 976 671,00	3 920 356,00	3 421 662,00
Leasing	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe	0,00	0,00	0,00
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>3 976 671,00</b>	<b>3 920 356,00</b>	<b>3 421 662,00</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:</i>			
Naliczone odsetki od pożyczek	2 450 643,00	942 490,00	933 338,00
Strata	4 168 912,50	3 593 834,00	4 349 205,00
Koszty finansowania dłużnego wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	3 186 809,50	0,00	0,00
Niewypłacone wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00
Odsetki od obligacji	35 123,00	36 705,00	30 383,00
Odsetki od zobowiązań, różnice kursowe	1,00	0,00	1,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>9 841 489,00</b>	<b>4 573 029,00</b>	<b>5 312 927,00</b>
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto</b>	<b>9 841 489,00</b>	<b>4 573 029,00</b>	<b>5 312 927,00</b>

## 17. Obligacje, kredyty i pożyczki (otrzymane)

[w złotych]	Stan na 30 czerwca 2021 roku	Stan na 31 grudnia 2020 roku	Stan na 30 czerwca 2020 roku
<b>Krótkoterminowe</b>			
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	5 921 587,11	0,00	35 558 006,81
Kredyty bankowe	1 000 000,00	0,00	0,00
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	8 215 304,99	42 764 704,74	21 945 150,17
Obligacje 8-8,5% FIZ	0,00	0,00	0,00
Inne - odsetki od obligacji podmioty niepowiązane	184 857,24	193 182,72	159 907,95
Inne - odsetki od obligacji FIZ	34 384 650,27	23 116 359,45	11 495 020,27
Inne- leasing finansowy	0,00	0,00	0,00
Inne- zaliczki na dostawę, roz. z tyt. cesji	370 115,01	0,00	0,00
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>50 076 514,62</b>	<b>66 074 246,91</b>	<b>69 158 085,20</b>
<b>Długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	0,00	0,00	0,00
Obligacje 8-8,5% podmioty niepowiązane	37 502 457,82	9 990 952,70	49 956 508,87
Obligacje 8-8,5% FIZ	287 268 631,61	287 658 264,66	287 826 729,55
Pożyczki oprocentowane wg stopy 8-8,5%	55 606 347,90	104 294 401,35	78 616 651,39
Kredyty bankowe	23 951 550,00	0,00	0,00
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>404 328 987,33</b>	<b>401 943 618,71</b>	<b>416 399 889,81</b>

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 na poniższych warunkach:

- Przedmiot umowy: kredyt przeznaczony jest na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii H i J, a także na cele finansowania działalności bieżącej, w szczególności cele ogólnokorporacyjne, finansowanie podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta, a także nabywanie nieruchomości.

Istotne warunki umowy: Umowa, która została zawarta pomiędzy Spółką i Bankiem posiada zapisy standardowe w tego typu transakcjach. Zawiera między innymi następujące postanowienia:

Kwota kredytu: do kwoty 55.000.000,00 zł, uruchamiany w trzech transzach,

Warunki finansowe nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów: oprocentowanie kredytu oparte jest na stawce WIBOR 1M + marża Banku, występuje prowizja przygotowawcza, a także prowizja za przedterminową spłatę w okresie 3 pierwszych lat po uruchomieniu kredytu,

Wykorzystanie kredytu: po spełnieniu warunków wykorzystania każdej transzy kredytu,

Okres transakcji kredytowej: do dnia 31.03.2026 r.,

Warunki spłaty: spłata odsetek w okresach miesięcznych

Spłata kapitału: następuje zgodnie z ustalonym harmonogramem począwszy od 1 kwartału 2022 r. Ostateczna spłata w dniu 31.03.2026r.

Warunkiem uruchomienia kredytu, oprócz ustanowienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i zapłaty prowizji, będzie między innymi: dostarczenie zaświadczeń z Urzędu Skarbowego, Urzędu Miasta, ZUS.

Prawnymi zabezpieczeniami umowy kredytu są między innymi:

– 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 Emitenta, 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.),

– oświadczenia spółek celowych wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, 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.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego w związku z ustanowionymi hipotekami,

– poręczenia spółek celowych wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, 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.) na rzecz Banku, że Emitent terminowo spłaci zobowiązania finansowe wynikające z umowy kredytu.

Pozostałe zabezpieczenia oraz dodatkowe warunki nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Uzyskanie kredytu nieodnawialnego dla Spółki, pozwoli na istotne zmniejszenie kosztów odsetkowych oraz zmianę zapadalności zadłużenia finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta.

## 18. Koszty w układzie rodzajowym

Koszty w układzie rodzajowym przedstawiają się następująco:

Koszty działalności operacyjnej [ w złotych ]	01.01.2021-30.06.2021	01.01.2020-30.06.2020
Amortyzacja	9 324,96	76 373,48
Zużycie materiałów i energii	34 662,64	47 961,80
Usługi obce	2 053 023,78	917 213,66
Podatki i opłaty, w tym:	128 398,79	212 300,11
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	550 983,76	732 842,63
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	105 723,23	136 945,96
emerytalne	51 425,31	68 677,32
Pozostałe koszty rodzajowe	18 659,04	8 606,60
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	185 707,04	4 320 893,71
<b>Razem</b>	<b>3 086 483,24</b>	<b>6 453 137,95</b>

## 19. Istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2021 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności i2 Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub grupą kapitałową kontrahenta, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby, co najmniej 10% kapitałów własnych i2 Development. S.A.

## 20. Korekty błędów poprzednich okresów

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała korekty naliczenia podatku dochodowego za rok 2020. Skorygowano wartość kosztów finansowania dłużnego ujętych jako koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku 2020. Wyłączona różnica kosztów stanowi różnicę przejściową, na jej podstawie naliczono aktywo na podatek odroczony. Zmianie uległy następujące pozycje bilansowe:

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym bieżącym z kwoty 2.293.198,00 złotych na 3.902.242,00 złotych, podatkiem dochodowym odroczonym z kwoty 3.708.868,00 złotych na kwotę 2.099.824,00 złotych,

[w złotych]	01.01.2020-31.12.2020 wartości po korekcie	01.01.2020-31.12.2020 wartości przed korektą
<b>XII. Zysk (strata) brutto</b>	<b>4 277 918,00</b>	<b>4 277 918,00</b>
<b>XIII. Podatek dochodowy</b>	<b>6 002 066,00</b>	<b>6 002 066,00</b>
a) część bieżąca	3 902 242,00	2 293 198,00
b) część odroczone	2 099 824,00	3 708 868,00
<b>XIV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XV. Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 724 148,00</b>	<b>-1 724 148,00</b>

Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych z kwoty 2.000.971,00 złotych na kwotę 3.610.015,00 złotych,



[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie	Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą
<b>3.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>73 586 884,44</b>	<b>71 977 840,44</b>
3.1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 115 280,96	24 115 280,96
3.2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00
3.3.	Wobec pozostałych jednostek	49 471 603,48	47 862 559,48
3.4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego z kwoty 4.573.029,00 złotych na kwotę 6.182.073,00 złotych.

[w złotych]		Stan na 31 grudnia 2020 roku po korekcie	Stan na 31 grudnia 2020 roku przed korektą
<b>5</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 374 017,48</b>	<b>4 764 973,48</b>
5.1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 182 073,00	4 573 029,00
5.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	191 944,48	191 944,48

W wyniku korekty nie uległ zmianie wynik finansowy netto Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

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

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),

- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

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

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

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

Spółka sposób wyceny instrumentów finansowych opisuje w notcie nr 11.

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

Nie dotyczy.

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

W pierwszym półroczu 2021 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 25 stycznia 2021 roku Spółka otrzymała od Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. numer 58/2021 z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst:

- 17.000 sztuk obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł każda,
- 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

W dniu 1 marca 2021 roku Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu 8.500 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 zł. Częściowy, przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji. Spółka dokonała częściowego, przedterminowego wykupu

obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację należności głównej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniu 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, o 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 S.A. dokonał przydziału 9.608 sztuk zabezpieczonych obligacji serii M, o łącznej wartości nominalnej 9.608.000,00 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 30 czerwca 2021r. Spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H, których termin wykupu przypadał na dzień 26 września 2021r. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, poprzez zapłatę należności głównej oraz należnych odsetek naliczonych na dzień przedterminowego wykupu.

#### Wypełnienie obowiązku informacyjnego przez spółkę i2 Development S.A. z tytułu wyemitowanych obligacji serii L i M:

Zarząd spółki i2 Development S.A. oświadcza, iż na dzień 30 czerwca 2021 roku:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji serii L i M, spółka i2 Development S.A. dochowała wszelkich zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 warunków emisji obligacji,
- nie wystąpił przypadek naruszenia przedterminowego wykupu obligacji serii L i M.
- wartość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto wyniósł 59%, wskaźnik obliczony na danych skonsolidowanych Grupy Kapitałowej,

Lp.	Pozycja	30 czerwca 2021r.
1.	Zadłużenie finansowe (zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym)	151 599 069,52
2.	Środki pieniężne i ekwiwalenty, w tym środki na rachunkach powierniczych	27 825 058,59
<b>3.</b>	<b>Zadłużenie finansowe netto (1.-2.)</b>	<b>123 774 010,93</b>
4.	Skonsolidowany Kapitał Własny	261 184 802,95
5.	Wartość firmy	50 558 112,05
<b>6.</b>	<b>Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne (4.-5.)</b>	<b>210 626 690,90</b>
<b>7.</b>	<b>Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [%], (3./6.)</b>	<b>59%</b>

- w okresie sprawozdawczych generalny wykonawca spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. posiadał podpisane umowy o generalne wykonawstwo:

Spółka	Inwestycja	Data podpisania umowy
Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.)	Ogrody Grabiszyńskie II	24 sierpnia 2020r.
Armii Krajowej 7 Sp. z o.o. (dawniej i2 Development Sp. z o.o. Armii Krajowej 7 Sp. k.)	Armii Krajowej 7	8 marca 2021r.
BBKW sp. z o.o. Ks. Witolda sp. k.	Księcia Witolda 46	28 grudnia 2017r.
Wielka 27 Sp. z o.o. (dawniej i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.)	Wielka 27	7 listopad 2016r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Dom z herbem	27 lutego 2017r.

Spółka	Inwestycja	Data podpisania umowy
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Przy Przystani	27 lutego 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Przy Bulwarze	25 września 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Przy Przystani II	9 października 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Przy Bulwarze II	28 sierpnia 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Willa Staromiejska	25 września 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	PZT i Bastion	2 lipiec 2018r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	droga Wszystkich Świętych	2 kwietnia 2019r.

#### Emisje obligacji na dzień 30 czerwca 2021 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
J*	2020-03-04	8.500.000,00	PLN	2021-08-31
K	2020-08-13	10.000.000,00	PLN	2023-08-11
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
<b>RAZEM</b>		<b>46.047.000,00</b>	<b>PLN</b>	

\*W dniu 26 lipca 2021 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę o umorzeniu części skupionych obligacji serii J w ilości 275 sztuk i wartości nominalnej 275.000,00 zł. Pozostała kwota nominalna na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 8.225.000,00 zł.

#### Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2021 roku:

W dniu 13 sierpnia 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 4.901 sztuk zabezpieczonych obligacji serii N, o łącznej wartości nominalnej 4.901.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 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.

### 28. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie wypłacono dywidendy, Spółka za 2020 rok osiągnęła stratę w wysokości 1.724.148,00 złotych. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy stratę pokryto z kapitału zapasowego Spółki.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły należności warunkowe. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych weksłami.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 124/A/NBP/2021 z dnia 30 czerwca 2021 roku:

Pozycja: Udzielone pożyczki długoterminowe, środki na rachunkach bankowych zastosowany kurs 1 EURO = 4,5208 złotych

W okresach porównawczych zastosowano następujące kursy walut:

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kurs wynikający z tabeli NPB nr 255/A/NBP/2020 z dnia 31 grudnia 2020 roku: 1 EURO = 4,6148 złotych.

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

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

### **31. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2021 roku wystąpiły następujące zdarzenia:

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

### **32. Prognozy finansowe**

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 sierpnia 2021 roku.

---

**Joanna Adamczuk**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

---

**Marcin Misztal**

Prezes Zarządu

Wrocław, 27 sierpnia 2021 roku