



**i2** DEVELOPMENT



**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.**

**za okres sześciu miesięcy zakończony  
dnia 30 czerwca 2020 roku**

Wrocław, 27 sierpnia 2020 roku

**SPIS TREŚCI**

1. Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	3
2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w I półroczu 2020 roku .....	3
3. Akcjonariat jednostki dominującej .....	6
4. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta .....	7
5. Emisje i wykupy papierów wartościowych .....	8
6. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek .....	12
7. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej .....	14
8. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A. ....	19
9. Czynniki ryzyka.....	21
10. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na wyniki Grupy .....	23
11. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	23
12. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	24
13. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach .....	25
14. Postępowania sądowe .....	26
15. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników za dany okres .....	26
16. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji i możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta .....	27
17. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	27

## **1. Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) za I półrocze 2020 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia 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 (Dz.U. 2018 poz. 757).

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w przypadku danych bilansowych).

## **2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w I półroczu 2020 roku**

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składa się z jednostki dominującej i2 Development S.A. i jej spółek zależnych. i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej 4b. Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana, (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz.

Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia) lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowość, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe. Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

### Opis zmian w składzie Grupy w I półroczu 2020 roku

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

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka Concept sp. z o.o. w likwidacji została zlikwidowana.

### Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

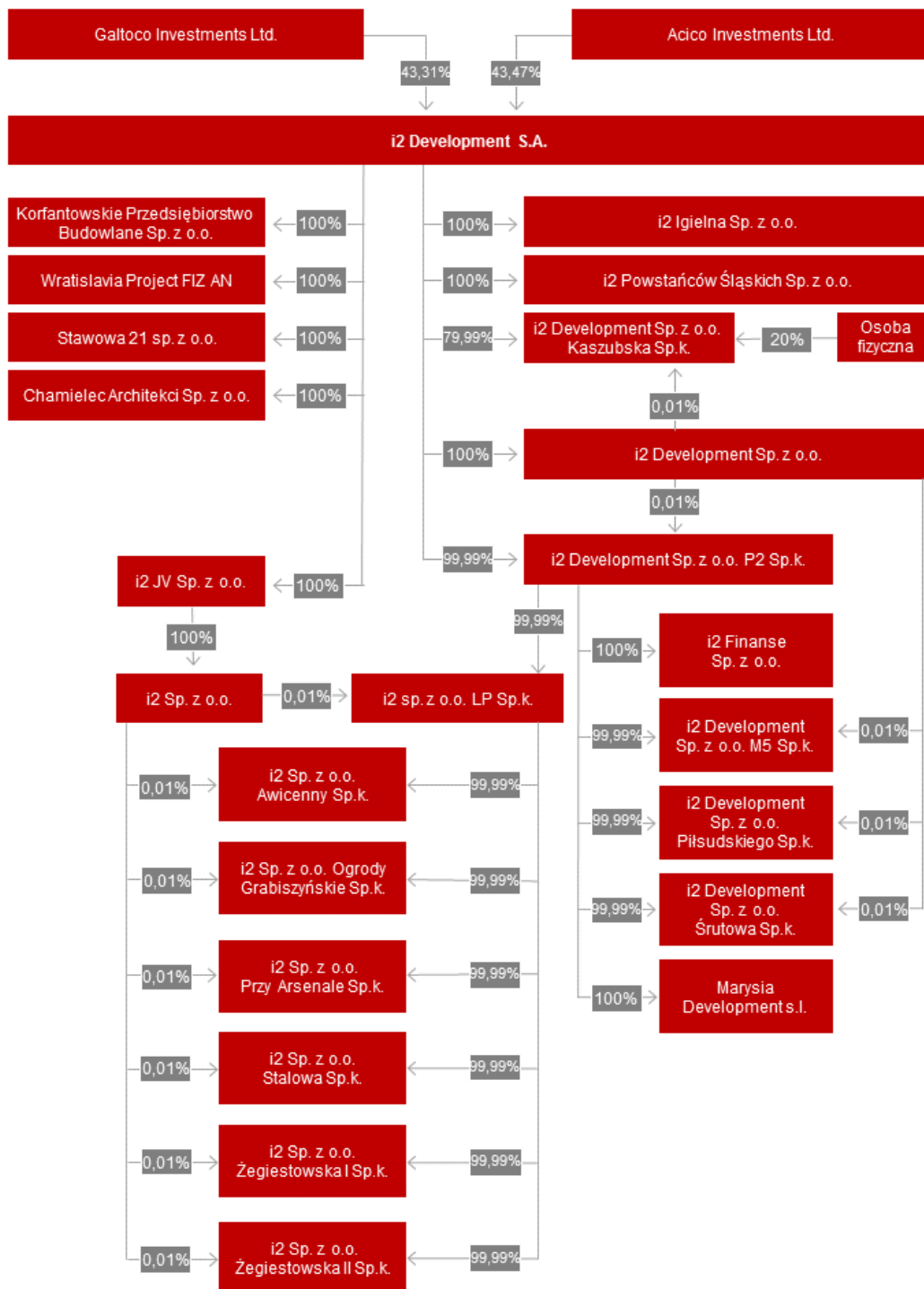
Na dzień 30 czerwca 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wratslavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Stawowa 21 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
i2 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Lp. sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna

W Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. nie występują jednostki, gdzie mimo posiadania większości głosów uznano, że jednostki te nie są kontrolowane przez Grupę.



Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji, tj. 30 czerwca 2020 roku:



### 3. Akcjonariat jednostki dominującej

W dniu 21 maja 2020 roku oraz 22 maja 2020 roku Acico Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 maja 2020 roku 39.000 akcji Emitenta oraz w dniu 22 maja 2020 roku 39.500 akcji Emitenta. W dniu 2 czerwca 2020 roku Acico Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 1 czerwca 2020 roku 35.000 akcji Emitenta.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 28 sierpnia 2020 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

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

W okresie porównywanym, tj. na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku:

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w strukturze akcjonariatu.

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Nie dotyczy.

Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie, z którymi, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie dotyczy.

#### 4. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Stan posiadania akcji i2 Development S.A. przez członków organów Spółki w poniższych tabelach został zaprezentowany z uwzględnieniem stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, 30 czerwca 2020 roku oraz 28 sierpnia 2020 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 28 sierpnia 2020
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 102 663,00	4 216 163,00	4 216 163,00

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji i2 Development S.A. przez osoby nadzorujące:

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2020	Łączna liczba akcji na dzień 28 sierpnia 2020
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej <i>bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Limited</i>	4 156 447,00	4 200 637,00	4 200 637,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez osoby nadzorujące po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku:

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez osoby nadzorujące.

## 5. Emisje i wykupy papierów wartościowych

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

W dniu 26 maja 2020 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii I, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLO222400015” oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje I porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany WEO dotyczą zakresu ustanowionych zabezpieczeń. W związku z nabyciem i umorzeniem łącznie 10.000 sztuk obligacji I o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, obligatariusz posiadający wszystkie obligacje I wyraził zgodę na zwolnienie hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 m2, położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteki umownej łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 m2, położonej przy al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu. Obligacje I po zmianie WEO zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem i2 Development S.A. oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Spółkę na rzecz obligatariuszy.

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

Emisje obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku:

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi: 65.070,07 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 46.549,40 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 18.520,67 tys. zł.

Kredyty spłacone i uruchomione w I półroczu 2020 roku:

- W dniu 24 stycznia 2020 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development sp. z o. o. Śrutowa sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Śrutowej we Wrocławiu został całkowicie spłacony.
- 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 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 wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.
- W dniu 1 kwietnia 2020 roku I etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap I”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 3 kwietnia 2020 roku III etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap III”) został całkowicie spłacony.
- W dniu 7 kwietnia 2020 roku II etap kredytu zaciągniętego przez spółkę i2 sp. z o. o. Awicenny sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Awicenny we Wrocławiu („Awicenny – etap II”) został całkowicie spłacony.

### Zdarzenia dotyczące kredytów po dniu bilansowym

- W dniu 21 lipca 2020 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 sp. z o. o. Ogrody Grabiszyńskie sp. k. na realizację inwestycji przy al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu został całkowicie spłacony.

Pożyczki

Na dzień 30 czerwca 2020 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 16.154,72 tys. złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 16.154,72 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiło 8.328,46 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 7.826,90 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 501,56 tys. złotych.

W dniu 13 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 0,98 mln złotych.

W dniu 14 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 1,02 mln złotych.

W dniu 15 maja 2020 roku spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. spłaciła część pożyczki udzielonej przez M.A. Fundusze w wysokości 2,2 mln złotych.

Zdarzenia dotyczące pożyczek po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia dotyczące pożyczek.



## **7. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane),
- pozostała działalność.

### Działalność deweloperska

Działalność deweloperska jest realizowana przez spółki celowe w Grupie. Są to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych. Spółki celowe realizują także określone rodzaje usług na rzecz podmiotów Grupy. Na realizację poszczególnej inwestycji deweloperskiej jest otwierana nowa spółka celowa, bądź przeznaczana jest spółka, która w danym momencie nie prowadzi żadnej inwestycji (poprzednia inwestycja została rozliczona i zakończona).

### Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizuje usługi budowlane, jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Wznoszone przez spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

### Pozostała działalność

W zakres pozostałej działalności wchodzi głównie: działalność architektoniczna, usługi księgowe, finansowe, kadrowo – płacowe.

Spółka Chamielec Architekci Sp. z o. o. tworzy projekty architektoniczne inwestycji realizowanych przez Grupę i2 Development. Biuro projektowe stanowi zespół 25 architektów, którzy posiadają duże doświadczenie w tego typu projektach - zespół zrealizował dotąd ponad kilkadziesiąt projektów, jako autorzy i współautorzy.

i2 Finanse Sp. z o. o. świadczy usługi księgowe oraz usługi kontrolingu finansowego. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy. Dodatkowo Spółka ta zajmuje się rozliczaniem przepływów pieniężnych w Grupie.

Pozwolenia na użytkowanie

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Awicenny – etap II”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku
„Awicenny – etap III”	Na użytkowanie	25 lutego 2020 roku
„Śrutowa 10”	Na użytkowanie	30 kwietnia 2020 roku

W dniu 24 lutego 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k. uzyskała informację, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzje udzielające pozwoleń na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Awicenny 32, 32a, 32b, 32c, 32d we Wrocławiu (etap II i III). Decyzje te stały się ostateczne w dniu 25 lutego 2020 roku.

W dniu 30 kwietnia 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy ulicy Śrutowej 10, 10a i 10b we Wrocławiu. Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 21 sierpnia 2020 roku spółka z Grupy i2 Development – i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy al. Gen. J. Hallera 194, 196, 198, 200 we Wrocławiu. Zaświadczenie jest ostateczne i oznacza możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

Inwestycje deweloperskie wprowadzone do oferty

W I półroczu 2020 roku wprowadzono do oferty następujące projekty deweloperskie:

**The View** to luksusowe, kameralne osiedle, na terenie którego znajdować się będzie 6 domów jednorodzinnych z garażami.



Z każdego z domów rozciągać się będzie wspaniały, odprężający widok na ocean oraz archipelag Wysp Kanaryjskich. Na części dachów zaaranżowane zostaną dodatkowe tarasy i ogrody dla wybranych domów. Duże przeszklenia będą gwarancją doświetlenia oraz wyjątkowych widoków na panoramę wyspy. Dla każdego z domów zaprojektowano kameralny ogródek z tarasami oraz basenem, przynależne będą także po dwa miejsca postojowe oraz jedno miejsce na jednośląd zlokalizowane w garażu.

Podsumowanie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

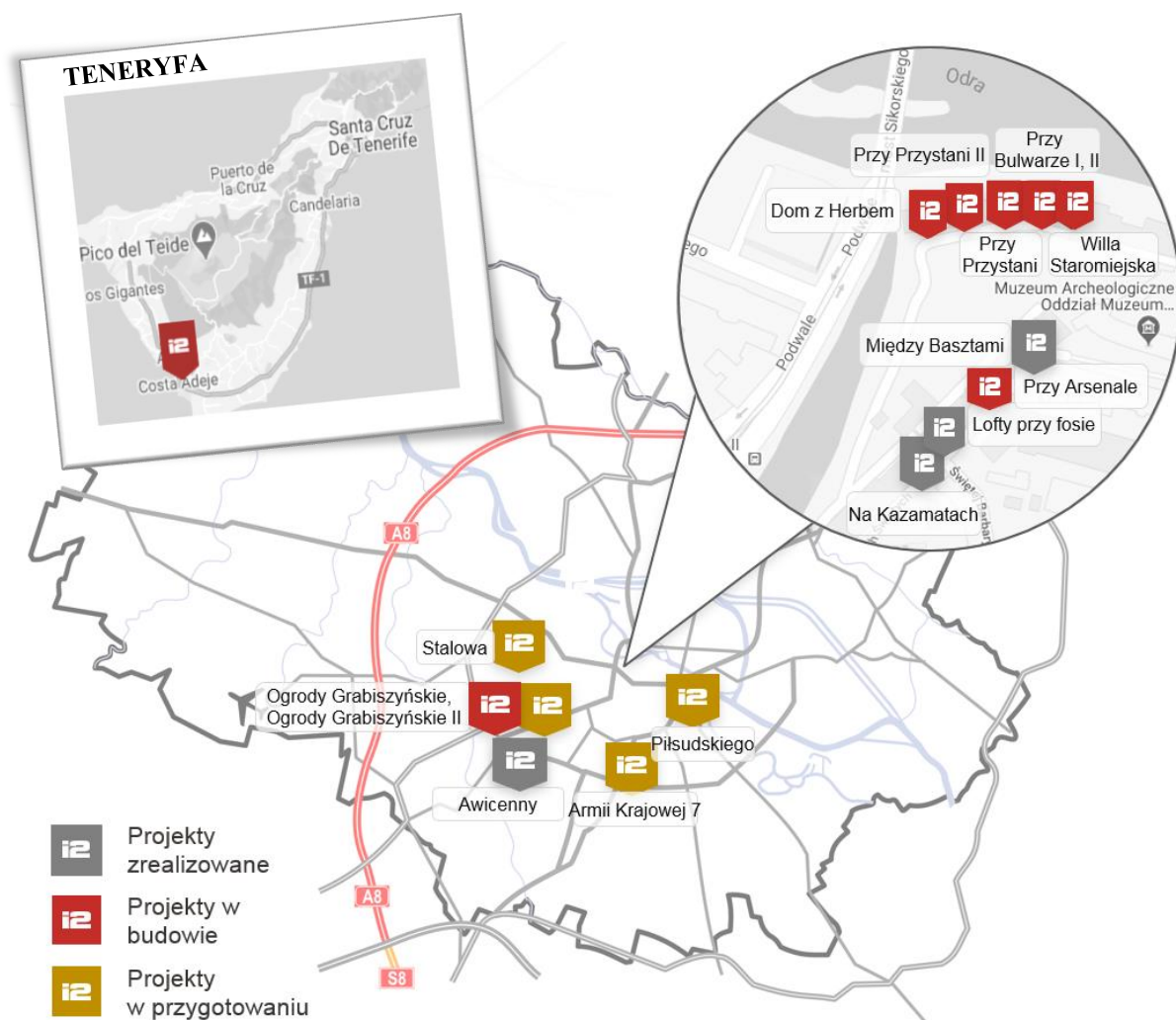
W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 110 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży w roku 2019 odnotowuje się ponad trzykrotny wzrost ilościowy. Wynik sprzedaży w II kwartale 2020 roku w dużej mierze został ukształtowany przez pandemię, szczególnie w kwietniu i maju, wpływającą negatywnie na aktywność klientów. Od czerwca obserwowane jest ożywienie na rynku.

Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 czerwca 2020 roku jest niemal dwukrotnie większa, niż na koniec I półrocza 2019 roku i wyniosła 558 lokali, przy 300 w analogicznym okresie 2019 roku. Liczba ta rozlokowana jest na 12 inwestycjach o różnym charakterze i będących na różnych etapach realizacji (w przygotowaniu, w budowie, ukończone). Lokale skierowane są zarówno do inwestorów, chcących ulokować kapitał na rynku nieruchomości, jak i do klientów indywidualnych, szukających nowego lokalu dla rodziny. Gotowe do przekazania są 72 lokale na ukończonych (Awicenny) oraz kończących się (Ogrody Grabiszyńskie, Przy Arsenale) inwestycjach. To najszersza i najbardziej zdywersyfikowana oferta w historii Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali niemieszkalnych	Lokale dostępne do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie inwestycji [%]
Awicenny	268	0	45	83%	100%
Dom z Herbem (B1)	28	4	6	81%	39%
Przy Przystani (B2)	31	39	37	47%	44%
Przy Bulwarze (B3)	70	6	7	91%	66%
Przy Przystani II (B3a)	7	1	0	100%	85%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	10	80%	45%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	8	58%	55%
Przy Arsenale (B9)	112	16	23	82%	99%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	4	96%	98%
Ogrody Grabiszyńskie II	82	114	0	14%	0%
Armii Krajowej 7 – etap I	90	98	118	37%	0%
Armii Krajowej 7 – etap II	81	299	294	23%	0%
The View	6	0	6	0%	6%
<b>RAZEM</b>	<b>920</b>	<b>589</b>	<b>558</b>		

Poniżej zaprezentowano lokalizację projektów mieszkaniowych Grupy będących w realizacji oraz w przygotowaniu:



### Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W 2020 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na kończących się inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 254 lokali na 8 inwestycjach. W okresie porównywalnym, tj. w I półroczu 2019 roku Grupa przekazała 239 lokali, co oznacza wzrost w roku 2020 o 15 lokali. Najwięcej przekazanych miało miejsce na inwestycji „Awicenny”, która otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie 19 grudnia 2019 roku (etap I) oraz 25 lutego 2020 roku (etap II i III).

Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością przekazanych w 2020 roku lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 2020 roku	Przekazano narastająco	Przekazano narastająco [%]
Awicenny	268	170	210	78%
Śrutowa 10	27	25	25	93%
Kaszubska 10	56	23	55	99%
Ogrody Grabiszyńskie	89	20	20	22%
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	5	300	99%
Bulwar Staromiejski - B11	63	5	52	83%
Bulwar Staromiejski - B9	128	3	3	2%
Bulwar Staromiejski - B10	72	3	63	88%
<b>RAZEM</b>	<b>1 004</b>	<b>254</b>	<b>728</b>	

W II połowie 2020 roku planowane jest przekazanie kolejnych 250-300 lokali, przy założeniu, że pandemia nie wpłynie znacząco na realizację planów Grupy. Na liczbę tą składają się pozostałe do przekazania lokale na inwestycjach widocznych w powyższej tabeli. Grupa przewiduje również możliwość przekazywania pierwszych lokali w budynkach B1-B5 na inwestycji „Bulwar Staromiejski”.

Przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu Klienci zobowiązani są do wpłacenia 100% wartości nabywanej nieruchomości. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej.

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 297 umów przenoszących własność lokali, przy 32 w pierwszym półroczu 2019 roku. W roku 2020 zanotowano ponad dziewięciokrotny wzrost ilościowy względem okresu porównywalnego. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w 2020 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 2020 roku	Podpisane narastająco	Podpisane narastająco [%]
Awicenny	268	159	159	59%
Soft Lofty Legnicka / Centrum	301	78	295	98%
Kaszubska 10	56	39	39	70%
Bulwar Staromiejski - B11	63	14	50	79%
Bulwar Staromiejski - B10	72	7	61	85%
<b>RAZEM</b>	<b>760</b>	<b>297</b>	<b>604</b>	

W roku 2020, Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycjach „Kaszubska 10”, „Śrutowa 10”, „Przy Ptasięj”, „Soft Lofty Centrum” oraz „Bulwar Staromiejski - B10”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa rozliczy następujące inwestycje w drugiej połowie roku 2020.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku wraz z okresem porównawczym (I półrocze 2019 roku):

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży w 1H 2020 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 1H 2020 [%]	Przychody ze sprzedaży w 1H 2019 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 1H 2019 [%]
Działalność deweloperska	97.143,09	91%	10.249,76	52%
Działalność budowlana	7.995,65	7%	9.195,24	46%
Pozostała działalność	2.014,18	2%	443,27	2%
<b>RAZEM</b>	<b>107.152,92</b>	<b>100%</b>	<b>19.888,27</b>	<b>100%</b>

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

W roku 2020, Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba lokali rozpoznawanych w wynikach skonsolidowanego wyniku Grupy będzie znacząca, głównie z powodu kończenia realizacji projektów i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, które pozwolą na przekazanie znacznej ilości lokali nabywcom.

Zysk/straty z działalności operacyjnej Grupy za I półrocze 2020 roku wraz z okresem porównawczym (I półrocze 2019 roku):

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 1H 2020 [tys. zł]	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 1H 2019 [tys. zł]
Działalność deweloperska	13.654,47	18.257,54
Działalność budowlana	299,44	639,78
Pozostała działalność	-48,36	-2.187,10



## 8. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (tys. zł):

Wyszczególnienie	1H 2020 roku	1H 2019 roku
Przychody ze sprzedaży produktów	107.152,92	19.888,27
Zysk/strata z działalności operacyjnej	13.905,56	16.710,23
Zysk/strata brutto	13.283,82	-2.368,25
Zysk/strata netto	11.362,08	-1.848,05

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł):

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019	Zmiana r/r (%)
<b>Aktywa razem, w tym:</b>	510.812,94	557.398,71	-8,36%
Aktywa trwałe	140.726,26	138.122,60	1,89%
Aktywa obrotowe	370.086,68	419.276,11	-11,73%
<b>Kapitał własny:</b>	252.526,12	241.497,95	4,57%
<b>Zobowiązania i rezerwy, w tym:</b>	258.286,83	315.900,76	-18,24%
<u>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</u>	125.065,59	117.026,99	6,87%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	62.704,12	52.078,59	20,40%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	49.956,51	53.993,27	-7,48%
- Inne zobowiązania długoterminowe	12.404,96	10.955,13	13,23%
<u>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</u>	133.221,23	198.873,77	-33,01%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27.616,29	29.013,98	-4,82%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	18.520,66	44.714,50	-58,58%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	22.105,06	45.878,50	-51,82%
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	63.882,60	76.340,05	-16,32%
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	1.096,63	2.926,74	-62,53%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku osiągnęła 107.153 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 105.139 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem kilkukrotnie wyższym. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W I półroczu 2020 roku na przychód netto złożyły się łącznie 254 przekazania na 8 inwestycjach. Pierwsze półrocze ostatecznie zamknęło się zyskiem netto w kwocie 11.362 tys. zł.

Aktywa trwałe Grupy w omawianym okresie utrzymały się na zbliżonym poziomie, co w okresie porównywalnym. Aktywa obrotowe uległy zmniejszeniu, głównie ze względu na sukcesywne oddawanie do użytkowania kolejnych inwestycji. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zwiększył się o 11.028,17 tys. zł, na co złożył się w głównej mierze zysk netto z bieżącego okresu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700,00 tys. zł i dzieli się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek zmniejszyły się o 12.457,46 tys. zł. W pozycji tej prezentowane są zaliczki klientów na lokale. Wpłaty te znajdują się tam do momentu przekazania lokalu klientowi. Spadek tej wartości związany jest z przekazywaniem lokali nabywcom na ukończonych inwestycjach.

Zobowiązania krótkoterminowe bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w pierwszym półroczu 2020 roku o 53.195,09 tys. zł, osiągając poziom 69.338,64 tys. zł. Na spadek poziomu zobowiązań największy wpływ miały wykupy obligacji serii C i E (całościowe), F i I (częściowe, przedterminowe) oraz spłata zobowiązań z tytułu kredytów finansujących przedsięwzięcia deweloperskie na inwestycji „Awicenny”.

Zarząd Grupy zwraca szczególną uwagę na poniższe zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku:

- wykupy obligacji serii C, E (całościowo), F, I (częściowo) oraz emisja serii J
- zakup gruntu przy ulicy Stalowej
- zakończenie sprzedaży na pięciu inwestycjach
- uzyskanie pozwoleń na użytkowanie trzech inwestycji
- pozyskanie finansowania na lokale usługowe na inwestycji „Bulwar Staromiejski”

Ponadto, po dniu bilansowym miały miejsce również następujące zdarzenia:

- emisja obligacji serii K
- podjęcie uchwał o dokonaniu całościowego, przedterminowego wykupu obligacji serii F i G
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji „Ogrody Grabiszyńskie”

Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiągnięcie przychodów realizując różne zadania, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności (generalny wykonawca i biuro architektoniczne, wchodzące w skład Grupy). W celu zabezpieczenia wzrostu skali działalności w kolejnych latach Grupa nabyła grunty pod realizację nowych projektów, zlokalizowanych przy ulicy Grabiszyńskiej i Stalowej. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

## 9. Czynniki ryzyka

### Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Działalność deweloperska charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych kosztów dopiero w końcowej fazie projektu, zatem po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ m.in.: zmiany projektowe i wykonawcze projektu, niska dostępność podwykonawców prac budowlanych, konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, utrudniony dostęp do finansowania, warunki pogodowe. W przypadku wystąpienia któregoś w ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Nabywcami są zarówno inwestorzy gotówkowi, jak i Klienci korzystający z finansowania zewnętrznego. Popyt na rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. W przypadku inwestorów gotówkowych istotne są również alternatywne możliwości inwestycyjne znajdujące się na rynku, w tym m.in. oprocentowanie lokat, obligacji lub oferta funduszy inwestycyjnych.

### Ryzyko prawne

Zagrożenie dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. stanowi wciąż duża niestabilność systemu prawnego w Polsce. Obowiązujący system prawa posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Dotyczy to zarówno stanowienia prawa jak i jego stosowania oraz przestrzegania. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością interpretacyjną w praktyce stosowania prawa lub też kontrowersji w doktrynie. Niedostateczne jak i nadmierne uregulowania prawne mogą istotnie utrudnić prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym ograniczyć przewidywalność osiągniętych wyników finansowych.

### Ryzyko administracyjno-budowlane

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie lub uzgodnienia z konserwatorem zabytków lub zarządem dróg. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania. Zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż możliwe jest również zaskarżenie takich decyzji. Może to spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

### Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Działalność Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na rynku nieruchomości powoduje również, że w przypadku ewentualnego niewywiązania się dostawców (podwykonawców inwestycji budowlanych) z zawartych z nią kontraktów, Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. może być narażona na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z niewywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ewentualne nagłe zerwanie współpracy z dotychczasowymi dostawcami lub podwykonawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych partnerów, co może powodować przejściowe problemy z terminowością wywiązywania się Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. z zawartych umów. Ponadto, konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami lub podwykonawcami może skutkować przyjęciem warunków odbiegających od pierwotnie założonych.

### Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

Potencjalni nabywcy akcji i2 Development S.A. powinni wziąć pod uwagę czynniki wysokiego ryzyka, towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych. W skutek zmieniającej się relacji podaży i popytu na akcje poszczególnych spółek; krótkookresowych czynników spekulacyjnych; możliwości ograniczenia płynności transakcji zawieranych na giełdzie oraz ryzyka długotrwałej dekonunktury na rynku kapitałowym - ceny akcji mogą ulegać znacznym wahaniom, niezależnie od bieżącej pozycji rynkowej i finansowej i2 Development S.A. Powyższe ryzyka, związane z transakcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych, odnoszą się do wszystkich notowanych spółek.

### Ryzyko utraty kontroli nad Emitentem oraz nad spółkami Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W związku z udzielonymi kredytami oraz wyemitowanymi obligacjami niektóre nieruchomości obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Tym samym istnieje ryzyko, że w przypadku trwałego zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, bądź braku spłaty obligacji, nieruchomości należące do Grupy, mogą zostać zajęte w celu zaspokojenia banków kredytujących lub obligatariuszy w przypadku emisji zabezpieczonych. W przypadku niespłacenia kredytów zabezpieczonych zastawem rejestrowym na akcjach/udziałach istnieje ryzyko przejęcia objętych zastawem udziałów/akcji w spółkach zależnych (bezpośrednio bądź pośrednio) od i2 Development S.A. i ich całkowitego przejęcia, a tym samym utraty istotnych aktywów przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

### Ryzyko związane z rozprzestrzenianiem koronawirusa

Potencjalnie istotny wpływ na rynek deweloperski w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19. Ewentualnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. W przypadku branży deweloperskiej istnieje ryzyko, że obecna sytuacja będzie miała długoterminowy wpływ na spadek popytu na lokale mieszkalne, możliwość terminowego prowadzenia prac budowlanych, finansowanie klientów przez banki, warunki finansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, czy dostępność podwykonawców. Na datę dokumentu trudno oszacować ostateczny wpływ na rynek deweloperski w Polsce, jednak na dzień publikacji sprawozdania widoczne jest tymczasowe ograniczenie popytu. Sytuacja jest na bieżąco monitorowana przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

## **10. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na wyniki Grupy**

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

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

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

## **11. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe**

Spółki z Grupy kapitałowej i2 Development S.A. nie zawierały istotnych transakcji z/pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.



## **12. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.**

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

- Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 5 niniejszego sprawozdania, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 6 niniejszego sprawozdania. Pozostałe zaprezentowano poniżej.
- W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od i2 Development S.A., tj. i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 4/2 o powierzchni 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą spółka z Grupy i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informowano raportem bieżącym numer 60/2019 z dnia 20 grudnia 2019 roku. Na obu nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali.
- W dniu 26 maja 2020 roku i2 Development S.A. zawarła z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 4055, umowę o świadczenie usług: zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku oraz za I półrocze 2021 roku, przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za I półrocze 2020 roku oraz za I półrocze 2021 roku.

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

### Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

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

### **13. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach**

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

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 3.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 30 czerwca 2020 roku wynosi 2.748.214,72 zł.
- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu.

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

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

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

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

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

## **14. Postępowania sądowe**

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development nie była stroną postępowań, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych jednostki dominującej w Grupie.

## **15. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników za dany okres**

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2020.

## **16. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji i możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta**

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

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

### Zdarzenia po dacie bilansowej

Zdarzenia po dniu bilansowym dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 5, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 6. Informacja o uzyskanym po dniu bilansowym PNU zamieszczono w nocie 7.

## **17. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału**

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

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

- dostępność kredytów hipotecznych – podwyższenie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej,
- poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.
- sytuacja związana z koronawirusem – szerzej została opisana w nocie 9 i 10 niniejszego sprawozdania

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu

Wrocław, 27 sierpnia 2020 roku

---

**Gabriela Woś-Tarkowska** – Wiceprezes Zarządu