



i2DEVELOPMENT



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

za okres sześciu miesięcy zakończony
dnia 30 czerwca 2021 roku

Wrocław, 27 sierpnia 2021 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 2021 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	10
7.	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej	12
8.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	16
9.	Czynniki ryzyka	18
10.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na wyniki Grupy	20
11.	Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	20
12.	Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	21
13.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach	21
14.	Postępowania sądowe	23
15.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników za dany okres	23
16.	Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji i możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	23
17.	Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	23

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 2021 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 2021 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 2021 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w przypadku danych bilansowych).

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w I półroczu 2021 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, księgowe, 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 2021 roku

Podczas Zwyczajnych Zgromadzeń Wspólników niżej wymienionych spółek zostały podjęte uchwały o powołaniu Zarządów nowej kadencji w dotychczasowych składach:

- Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się w dniu 7 kwietnia 2021 roku,
- i2 Igielna sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 15 czerwca 2021 roku,
- i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. – nowa 3-letnia kadencja rozpoczynająca się od 30 marca 2021 roku,
- i2 Finanse sp. z o.o. – nowa 1-letnia kadencja rozpoczynająca się 1 lipca 2021 roku.

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 dniu 4 marca 2021 roku na podstawie umów przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej, w niżej wymienionych spółkach został zmieniony komplementariusz - z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Stosownie do tej zmiany, na podstawie uchwał wspólników z dnia 5 marca 2021 roku, uległy zmianie umowy spółek, w tym postanowienia dotyczące firmy spółek. Powyższe zmiany są skuteczne z dniem podjęcia uchwał wspólników. Zmiany dotyczyły spółek:

- i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Armii Krajowej 7 sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp. k (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp. k.),
- i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.),
- i2 Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp. k. (nowa nazwa: i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.).

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 5 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez Zgromadzenie Wspólników uchwała o zmianie umowy spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. w zakresie firmy spółki. Nowa firma to: Wielka 27 sp. z o.o. Powyższa zmiana skuteczna jest z chwilą wpisu w KRS.

W dniu 16 marca 2021 roku została podjęta przez wspólników spółki i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. uchwała w sprawie zakończenia działalności spółki bez przeprowadzenia jej likwidacji. Skuteczność rozwiązania następuje z chwilą wykreślenia spółki z KRS.

W dniu 23 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k. - zmiana ze spółki i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. W dniu 24 marca 2021 roku na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

W dniu 24 marca 2021 roku uchwałą wspólników spółki i2 Development Sp. z o.o. Stalowa Sp.k. została podwyższona wartość wkładu wspólnika i2 Sp. z o.o. LP Sp.k. z 4.950,00 zł na kwotę 1.354.950,00 zł. Dopłata do kapitału w ww. wysokości została wpłacona przez wspólnika.

W dniu 25 marca 2021 roku na podstawie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zmianie uległ komplementariusz spółki i2 sp. z o.o. LP sp. k. - zmiana z i2 sp. z o.o. na i2 Development sp. z o.o. Również w tym dniu na podstawie uchwały wspólników została zmieniona umowa spółki, w tym postanowienia dotyczące firmy spółki. Wobec powyższego zmianie uległa nazwa spółki na i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp. k. Powyższa zmiana skuteczna jest z dniem podjęcia uchwały wspólników.

Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

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 dniu 21 maja 2021 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. sprzedała udziały w spółce i2 Sp. z o.o.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2021 roku

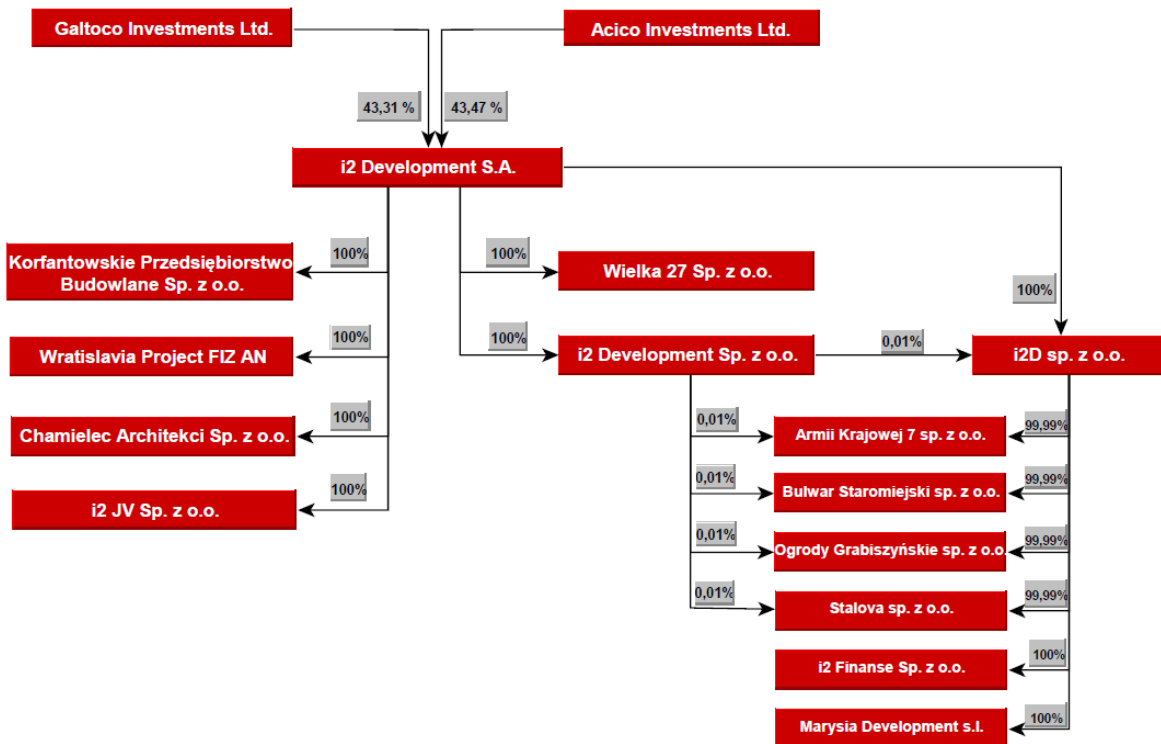
W dniu 15 lipca 2021 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Igielna Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze Spółkami: i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LP Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Piłsudskiego Sp.K., i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II Sp.K. (jako spółek przejmowanych) poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Połączenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Na moment połączenia spółka i2 Igielna Sp. z o.o. zmieniła nazwę na i2D Sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 30 czerwca 2021 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
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2D sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Wielka 27 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 Finanse sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. Lp. sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
Armii Krajowej 7 sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Stalova sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development 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 niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:



3. Akcjonariat jednostki dominującej

Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 27 sierpnia 2021 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%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

W okresie porównywanym, tj. na dzień 31 grudnia 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%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2021 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 2020 roku, 30 czerwca 2021 roku oraz 27 sierpnia 2021 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2021	Łączna liczba akcji na dzień 27 sierpnia 2021
Marcin Miształ – Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 216 163,00	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 2020	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2021	Łączna liczba akcji na dzień 27 sierpnia 2020
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Limited	4 200 637,00	4 200 637,00	4 200 637,00
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	0	11.601,00	11.601,00
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 2021 roku:

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

5. Emisje i wykupy 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%

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
3.	Zadłużenie finansowe netto (1.-2.)	123 774 010,93
4.	Skonsolidowany Kapitał Własny	261 184 802,95
5.	Wartość firmy	50 558 112,05
6.	Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne (4.-5.)	210 626 690,90
7.	Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [%], (3./6.)	59%

- 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 luty 2017r.
Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. (dawniej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.)	Przy Przystani	27 luty 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
RAZEM		46.047.000,00	PLN	

*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.

6. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi: 89.309,38 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 37.889,94 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 51.419,44 tys. zł.

Kredyty spłacone i uruchomione w I półroczu 2021 roku:

- 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.),

– oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się z egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego,

– 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 i2 Development.

Zdarzenia dotyczące kredytów po dniu bilansowym

- W dniu 13 sierpnia 2021 roku Spółka Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na mocy, której Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 60.052.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 3.000.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap II”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 19 marca 2024 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 20 lutego 2026 roku. Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.: ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 94.578.000,00 zł na nieruchomości; oświadczenie Spółki Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku, co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Pożyczki

Na dzień 30 czerwca 2021 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek w Grupie wynosiło: 16.387,07 tys. złotych, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 16.387,07 złotych,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 złotych.

Łączne saldo pożyczek udzielonych poza Grupę na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiło 10.625,76 tys. złotych w podziale na:

- inwestycje długoterminowe w kwocie 10.427,15 tys. złotych,
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 198,61 tys. 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 2021 roku do 30 czerwca 2021 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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku spółki zależne Emitenta nie otrzymywano pozwoleń administracyjnych na użytkowanie nieruchomości, kontynuowano wydawanie lokali na projektach zakończonych w okresach poprzednich.

Podsumowanie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 130 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży w I półroczu 2020r. (110 lokali), mimo panującej sytuacji epidemiologicznej utrzymuje się na zadowalającym poziomie. Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 czerwca 2021 roku wynosiła 220 lokale. Liczba ta rozlokowana jest na 6 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.

W I półroczu 2021 roku Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycjach „Przy Arsenale”, „Awicenny etap I”, „Awicenny etap II”, „Awicenny etap III”, „Ogrody Grabiszyńskie”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa finalnie rozliczy następujące inwestycje w roku 2021.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

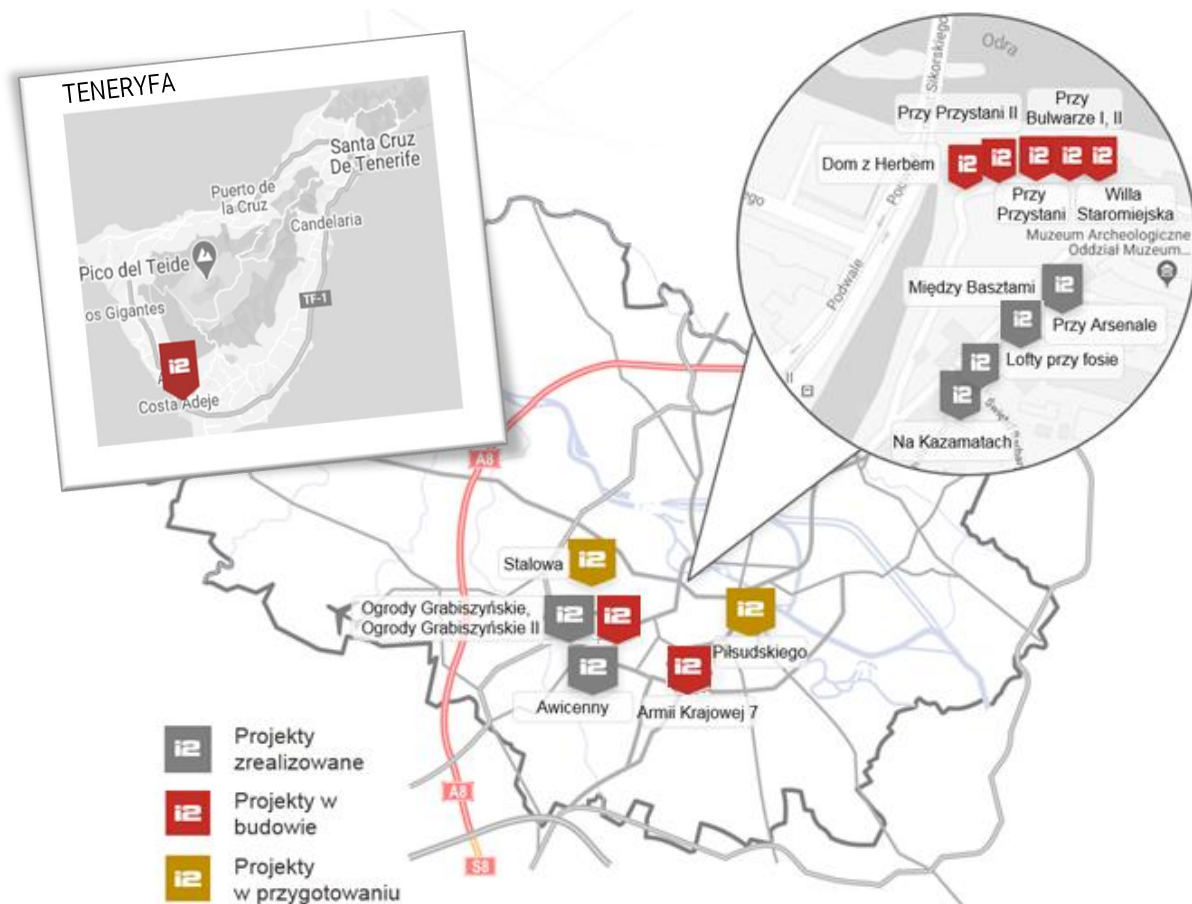
Inwestycja	Liczba lokali w inwestycji	Sprzedaż netto lokali w 1H'2021r.	Lokale dostępne do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]**	Zaawansowanie inwestycji [%]
Dom z Herbem (B1)	32	2	2	94%	86%
Przy Przystani (B2)	70	21	0	100%	76%
Przy Bulwarze (B3)	76	1	4	95%	84%
Przy Przystani II (B3a)	8	0	0	100%	98%
Przy Bulwarze II (B4)	49	6	0	100%	74%
Willa Staromiejska (B5)	19	3	3	84%	99%
Przy Arsenale (B9)	128	4	0	100%	100%
Awicenny	268	7	0	100%	100%
Ogrody Grabiszyńskie	89	1	0	100%	100%
Ogrody Grabiszyńskie II***	180	35	145	17%	8%
Armii Krajowej 7 - etap I *	134*	50	62	55%	13%
The View	6	0	4	33%	54%
RAZEM		130	220		

*wykazana ilość wynika z nowej struktury lokali, do której spółka uzyska w najbliższym czasie pozwolenie zamienne. W związku z uatrakcyjnieniem projektu Armii Krajowej 7 – etap II został on chwilowo wycofany z oferty sprzedaży. Zostanie wprowadzone do sprzedaży jak tylko zostanie uzgodniona nowa struktura. Wprowadzone zmiany mają na celu zwiększenie udziału lokali deweloperskich w całej strukturze projektu.

** Zaawansowanie sprzedaży netto [%]- liczone z uwzględnieniem umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów rezerwacyjnych pomniejszone o rozwiązania umów na dany dzień sprawozdawczy.

*** wykazano lokale dostępne do sprzedaży, wyłączono lokale przeznaczone do najmu.

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



W I półroczu 2021 roku wprowadzono do oferty projekt „Ogrody Grabiszyńskie II”

Projekt charakteryzuje się jasnymi i funkcjonalnymi mieszkaniami oraz mikroapartamentami o zróżnicowanych metrażach, które pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb każdego Klienta. Innowacyjne szklane balkony zapewnią nie tylko komfort użytkowania, ale także ochronę fasady i minimalizację kosztów konserwacji. Przemysłana, stonowana i jednolita kolorystyka budynku nadaje mu nowoczesności i minimalistycznej elegancji. W inwestycji powstanie 110 lokali mieszkalnych, 51 mikroapartamentów i 19 lokali usługowych w parterze budynku. Ponadto w ramach budynku powstanie biurowiec z usługami w parterze, który będzie przeznaczony do najmu powierzchnia najmu ok 5,1 tys. mkw. Budynek powstanie w sąsiedztwie zrealizowanego przez Inwestora, oddanego do użytkowania w sierpniu 2020 r., budynku mieszkalno-usługowego „Ogrody Grabiszyńskie”, w którym zrealizowano 89 lokali.



Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W I półroczu 2021 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na zakończonych inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 55 lokali na 4 inwestycjach. W okresie porównywalnym, tj. w I półroczu 2020 roku Grupa przekazała 254 lokali. Głównym powodem jest brak zakończenia realizacji projektów w analizowanym okresie.

Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością przekazanych w pierwszym półroczu 2021 roku lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Przekazano w 1H'2021 roku	Przekazano narastająco	Przekazano narastająco [%]
Soft Lofty	301	1	301	100%
Bulwar Staromiejski B7	6	0	4	66%
Bulwar Staromiejski B9	128	20	105	82%
Bulwar Staromiejski B10	72	0	63	87%
Bulwar Staromiejski B11	63	0	52	82%
Awicenny	268	29	264	98%
Śrutowa 10	27	0	26	96%
Ogrody Grabiszyńskie	89	5	89	100%
RAZEM	1 010	55	904	

W II połowie 2021 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 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 97 umów przenoszących własność lokali, przy 297 w pierwszym półroczu 2020 roku. Tak niski poziom aktów przenoszących własność lokali wynika głównie z harmonogramów realizacji projektów. Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością podpisanych w pierwszym półroczu 2021 roku aktów przenoszących własność lokali:

Inwestycja	Ilość lokali	Podpisane w 1H'2021 roku	Podpisane narastająco	Podpisane narastająco [%]
Soft Lofty	301	1	301	100%
Bulwar Staromiejski B9	128	29	99	77%
Bulwar Staromiejski B10	72	0	63	87%
Bulwar Staromiejski B11	63	1	52	82%
Awicenny	268	34	259	96%
Przy Ptasiej	72	0	72	100%
Śrutowa 10	27	0	26	96%
Ogrody Grabiszyńskie	89	32	84	94%
RAZEM	1 020	97	956	

W pierwszym półroczu 2021 roku, Grupa zakończyła sprzedaż lokali na inwestycji „Soft Lofty Legnicka”. Po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych oraz aktów przenoszących własność Grupa rozliczy powyższe inwestycje w drugiej połowie roku 2021.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za I półrocze 2021 roku wraz z okresem porównawczym (I półrocze 2020 roku):

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży w 1H 2021 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 1H 2021 [%]	Przychody ze sprzedaży w 1H 2020 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 1H 2020 [%]
Działalność deweloperska	25.165,80	69%	97.143,09	91%
Działalność budowlana	10.522,48	29%	7.995,65	7%
Pozostała działalność	690,58	2%	2.014,18	2%
RAZEM	36.378,86	100%	107.152,92	100%

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.

Zysk/straty z działalności operacyjnej Grupy za I półrocze 2021 roku wraz z okresem porównawczym (I półrocze 2020 roku):

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 1H 2021 [tys. zł]	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 1H 2020 [tys. zł]
Działalność deweloperska	3.967,87	13.654,47
Działalność budowlana	-27,00	299,44
Pozostała działalność	-347,40	-48,36

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 2021 roku	1H 2020 roku
Przychody ze sprzedaży produktów	36.378,86	107.152,92
Zysk/strata z działalności operacyjnej	3.593,47	13.905,86
Zysk/strata brutto	2.727,10	13.283,82
Zysk/strata netto	7.353,09	11 362,08

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł):

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020	Zmiana r/r (%)
Aktywa razem, w tym:	496 030,26	457.436,23	8,44%
Aktywa trwałe	175.030,18	152.061,14	15,11%
Aktywa obrotowe	321 000,08	305.375,09	5,12%
Kapitał własny:	261 184,80	252.862,87	3,29%

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020	Zmiana r/r (%)
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	234.845,46	204.573,36	14,80%
<u>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</u>	106.912,51	53.899,41	98,36%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	54.277,01	30.736,46	76,59%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37.502,46	9.990,95	275,36%
- Inne zobowiązania długoterminowe	15.133,05	13.172,00	14,89%
<u>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</u>	127.932,94	150.673,95	-15,09%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18.994,44	24.191,86	-21,48%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	51.419,44	39.515,18	30,13%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	8.400,16	42.957,89	-80,45%
- Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	48.930,65	41.875,90	16,85%
- Inne zobowiązania krótkoterminowe	188,25	2.133,13	-91,17%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku osiągnęła 36.378,86 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 25.165,80 tys. zł z działalności deweloperskiej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem niższym, głównie z powodu niższego poziomu przekazanych lokali, które wynikają z harmonogramu realizacji inwestycji, w I półroczu 2021 roku nie zakończono i nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla nowych inwestycji. Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W I półroczu 2021 roku na przychód netto złożyły się łącznie 55 przekazania lokali na 4 inwestycjach. Pierwsze półrocze ostatecznie zamknęło się zyskiem netto w kwocie 8.962,14 tys. zł.

Aktywa trwałe Grupy w omawianym okresie wzrosły głównie z powodu wzrostu wartości Nieruchomości Inwestycyjnych w budowie tj. Ogrody Grabiszyńskie etap II część biurowa oraz Armii Krajowej 7 część biurowa. Aktywa obrotowe uległy wzrostowi, głównie ze względu na sukcesywnie realizowane projekty inwestycyjne, których rozpoznanie wartości nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych. W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zwiększył się o 8.321,93 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 wzrosły o 7.054,75 tys. zł. W pozycji tej prezentowane są zaliczki klientów na lokale. Wpłaty te znajdują się tam do momentu przekazania lokalu klientowi. Wzrost tej wartości związany jest z podpisywaniem przez Spółki zależne przedsprzedaży lokali na projektach Armii Krajowej 7 i Ogrody Grabiszyńskie etap II.

Zobowiązania krótkoterminowe z uwzględnieniem zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek, zmniejszyły się w pierwszym półroczu 2021 roku o 22.741,01 tys. zł, osiągając poziom 127.932,94 tys. zł. Na spadek poziomu zobowiązań największy wpływ miał wykup obligacji serii H (całościowy) oraz spadkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Zarząd Grupy zwraca szczególną uwagę na poniższe zdarzenia, które miały istotny wpływ na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku:

- emisja obligacji serii L, M,
- podjęcie uchwały o przedterminowym wykupie obligacji serii H,

Ponadto, po dniu bilansowym miały miejsce również następujące zdarzenia:

- pozyskanie finansowania dla Ogrodów Grabiszyńskich etap II,

Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiąganie 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 osiąganych 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 niezyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania. Zawiłe 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, perspektywę 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 dekonjunkury 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

W okresie od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nadal mieliśmy do czynienia z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirusa) i choroby COVID-19 w wielu krajach. 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 2021. 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 okresie sprawozdawczym koniunktura na rynku nieruchomości nie uległa pogorszeniu, zanotowano wzrost cen za metr kwadratowy. Sytuacja wciąż pozostaje dynamiczna i w zależności od okresu trwania obecnych uwarunkowań 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.

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. Zakładane na 2021 rok budżety realizowane są bez istotnych odchyśleń, przez co nie planuje się przeszacowań istniejących budżetów poszczególnych inwestycji na ten rok. Przedsięwzięcia deweloperskie przebiegają zgodnie z założonymi wcześniej harmonogramami.

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 2021 roku do 30 czerwca 2021 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.

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

- 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. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go 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 16 marca 2021 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał przydziału 17.939 sztuk zabezpieczonych obligacji serii L, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17.939.000,00 złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 16 marca 2024 roku. Środki finansowe pozyskane przez Spółkę z emisji obligacji zostaną wykorzystane na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, usytuowanego we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27.

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

Poreczenia wekslowe

- W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wynosi 3.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień bilansowy tj. 31 marca 2021 roku wynosi 2.831.435,75 zł.

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

- Obligacje serii H zabezpieczone są: umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji H objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji H; na zabezpieczenie roszczeń objętych poręczeniem, poręczyciel ustanowi hipotekę umowną łączną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 oraz na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 oraz zobowiąże się do przeniesienia ww. hipotek na miejsce hipoteczne opróżnione po hipotece z pierwszego miejsca; hipoteką umowną łączną na nieruchomościach lokalowych – łącznie szesnastu lokalach usługowych o łącznej powierzchni 805,36 m², jakie zostaną wyodrębnione w budynku „B9 – Bulwar Staromiejski” posadowionym na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ulicy Wszystkich Świętych i placu Jana Pawła II - hipoteka zostanie wpisana w księgach wieczystych, do których zostaną wyodrębnione nieruchomości lokalowe, na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po tej hipotece; oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy. Obligacje serii H zostały całkowicie wykupione w dniu 30 czerwca 2021 roku.
- 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. W dniu 3 marca 2021 roku zgodnie z Warunkami emisji obligacji Administrator zabezpieczeń wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki na nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 30 położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich, w związku z dokonaniem przez i2 Development S.A. przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii J w kwocie nominalnej 8.500.000,00 złotych.

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

- Obligacje serii K zabezpieczone są: hipoteką łączną, 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.
- Zabezpieczeniem obligacji serii L stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na II miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej, ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.
- Zabezpieczeniem obligacji serii M stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na II

miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej, ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

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 2021.

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

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

Wrocław, 27 sierpnia 2021 roku

Marcin Misztal – Prezes Zarządu