

Memorandum Informacyjne

i2 DEVELOPMENT

sporządzone w związku z ofertą publiczną 10.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej
1.000 złotych każdej spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Memorandum Informacyjne**I. Wstęp**

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 10.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii K**”) każda spółki i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o emitencie

Nazwa:	i2 Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Numer telefonu:	+48 71 376 60 00
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
NIP:	8971785953
REGON:	022010257
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000520460

1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129

1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii K Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

1.7. Informacja odnośnie oferty

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji w wysokości 4,4117 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 27 lipca 2020 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaze go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych

po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Informacje o emitencie	2
1.2.	Informacje o oferującym	2
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	3
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji	4
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	4
	SPIS TREŚCI	6
II.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	11
2.1.1.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	11
2.1.2.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa	11
2.1.3.	Ryzyko związane z konkurencją	12
2.1.4.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	12
2.1.5.	Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	12
2.1.6.	Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali	13
2.1.7.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali	13
2.1.8.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali	13
2.1.9.	Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę	14
2.1.10.	Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów	14
2.1.11.	Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym	14
2.1.12.	Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami	14
2.1.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą	15
2.1.14.	Ryzyko związane z dźwignią finansową	15

2.1.15. Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy.....	16
2.1.16. Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy.....	16
2.1.17. Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi.....	16
2.1.18. Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych	16
2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	17
2.2.1. Ryzyko kredytowe.....	17
2.2.2. Ryzyko stopy procentowej.....	17
2.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji.....	17
2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	18
2.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle.....	18
2.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	18
2.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta.....	18
2.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza	18
2.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	19
2.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	19
2.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi	19
2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych obligacji do obrotu zorganizowanego.....	19
2.3.1. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO.....	19
2.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	20
2.3.3. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu lub o wykluczeniu Obligacji.....	20
2.3.4. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta na podstawie Regulaminu GPW	23
2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF na podstawie Ustawy o Ofercie	23
2.4. Czynniki związane z Ofertą Obligacji	25
2.4.1. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji	25
2.4.2. Ryzyko odwołania Oferty oraz ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie	26
2.4.3. Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje oraz ryzyko przesunięcia terminu przydziału Obligacji.....	26
2.4.4. Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje	27
2.5. Inne ryzyka	27
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	28
IV. DANE O EMISJI.....	30
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	30
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	30
4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych	30
4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.	30

4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	32
4.3.1.	Wysokość oprocentowania.....	32
4.3.2.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	32
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	33
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania.....	33
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	34
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	34
4.3.7.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w której świadczenia te będą wypłacane.....	35
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	35
4.4.1.	Hipoteka	35
4.4.2.	Cesja	36
4.4.3.	Zastaw Rejestrowy	37
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	37
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji	38
4.6.1.	Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów	38
4.6.2.	Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń	38
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	39
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	40
4.8.1.	Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta	40
4.8.2.	Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	40
4.8.3.	Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....	44
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	45
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	45
4.11.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	45
4.12.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	45
4.13.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	50
4.13.1.	Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika.....	50
4.13.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	51
4.13.3.	Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem	52

4.13.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	52
4.13.2. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	54
4.13.2. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu	55
4.14. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	56
V. DANE O EMITENCIE.....	57
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	57
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	57
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	57
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	57
5.5. Krótki opis historii Emitenta.....	57
5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	59
5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	59
5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	59
5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym.....	59
5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	60
5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	60
5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	60
5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	61
5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	62
5.15. Prognozy wyników finansowych	62
5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	62

5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta	65
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	65
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	73
5.20.	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	73
VI.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA ZA 2019 ROK.....	74
6.1.	Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta	173
VII.	ZAŁĄCZNIKI.....	179
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	179
7.2.	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	183
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd.....	191
7.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	201
7.5.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	227
7.6.	Wzór Formularza Zapisu	229
7.7.	Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń	235

II. Czynniki ryzyka

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, lecz obejmuje najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Emitenta należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka, nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)

2.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane 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 lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, 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.

2.1.2. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Potencjalnie istotny wpływ na rynek deweloperski w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminową liczbę transakcji oraz ceny aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku dużego pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Skutki epidemii w pierwszej kolejności dotyczą małych przedsiębiorstw o ograniczonych buforach płynności oraz przedsiębiorstw działających przy dużej dźwigni operacyjnej, tzn. mającej duży udział kosztów stałych w przychodach, np. branża handlowa oraz gastronomiczna. Spółki deweloperskie charakteryzują się relatywnie niskim poziomem kosztów stałych w relacji do osiągniętych przychodów, dzięki czemu czasowy spadek liczby dokonanych transakcji nie powinien bardzo szybko przełożyć się na ich sytuację płynnościową. Deweloperzy w najbliższych kwartałach będą zapewne dostosowywać tempo uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych, co wpłynie na mniejsze zapotrzebowanie na kapitał obrotowy w spółkach deweloperskich. Wielu deweloperów ograniczy zakupy nowych gruntów, co również pozytywnie wpłynie na ich sytuację gotówkową. Zmniejszenie skali prowadzonych projektów pozwoli na obniżenie kosztów sprzedaży i marketingu. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

2.1.3. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.4. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) niska dostępność wykonawców prac budowlanych, (iii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iv) brak dostępu do finansowania, (v) warunki pogodowe, (vi) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vii) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (viii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z 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.

2.1.5. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W opublikowanym w lutym 2020 r. projekcie nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego

w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 0,6 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 3 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy.

2.1.6. Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami z Grupy przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokalne mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Warunki odstąpienia przez nabywców lokali mieszkalnych od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali wynikają z zawartych w tych umowach postanowień. Należą do nich m.in. niezawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w terminie określonym w umowie czy też zmiana stawki VAT. Należy jednak zaznaczyć, iż zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Grupy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.7. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym 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. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.8. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.9. Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez Grupę cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. Grupa może też nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponośenie przez dłuższy czas kosztów finansowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich Grupy realizowanych na tych gruntach. Zarówno wzrost cen gruntów, jak również spadek wartości gruntów posiadanych przez Grupę w przyszłości może niekorzystnie wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.10. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

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.

2.1.11. Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku wrocławskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.12. Ryzyko związane z usterekami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku

z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Grupie ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Grupę z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 6471 § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.13. Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego wymaga zapewnienia odpowiedniej, wymaganej przez przepisy prawa infrastruktury technicznej, w szczególności dróg wewnętrznych, urządzeń utylizacyjnych czy przyłączy mediów. Brak tego typu infrastruktury na terenie budowy, może skutkować wstrzymaniem wydania pozwolenia na budowę do czasu jej zapewnienia. Nie można również wykluczyć, iż właściwe organy zażądają od danej spółki z Grupy stworzenia odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem deweloperskim, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu kosztów robót budowlanych. Ponadto, nie można wykluczyć, iż zgodna z oczekiwaniami właściwych organów infrastruktura nie będzie wymagana z perspektywy danego projektu. Konieczność realizacji żądanej przez właściwe organy infrastruktury może skutkować opóźnieniem w realizacji danego projektu, jak również wzrostem kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.14. Ryzyko związane z dźwignią finansową

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.15. Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy

Umowy finansowe, zawierane przez Grupę w ramach prowadzonej działalności, nakładają na Spółkę oraz Spółki Zależne zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji dotyczących m. in. ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie zobowiązań określonych w umowach kredytowych oraz naruszenie wskazanych w nich zakazów może skutkować podniesieniem oprocentowania zobowiązań finansowych, a w przypadku dalszego niewywiązywania się z narzuconych kowenantów finansowych może w konsekwencji skutkować obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami. Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

2.1.16. Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

W toku swojej działalności spółki z Grupy zawierają szereg różnego rodzaju umów. W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu tych umów, Emitent i Spółki Zależne udzielają zabezpieczeń spłaty zobowiązań wynikających z takich umów. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą w szczególności: zastawy rejestrowe, weksle własne in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi oraz przelew wierzytelności. Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.1.17. Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.). Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecanie prac projektowych. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.1.18. Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

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 (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. 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 spreczny 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.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.2.1. Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji. Jednocześnie zmienność stóp procentowych powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

2.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Emitent zobowiązany jest złożyć oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach w terminie do 3 miesięcy od Dnia Emisji. w przeciwnym razie musi albo dokonać przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji albo wpłacić na rachunek bankowy typu Escrow równowartość wartości przydzielonych Obligacji i ustanowić zastaw na nim zastaw rejestrowy.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych albo Zastawu do Rejestru Zastawów nie nastąpi w wymaganym terminie.

2.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

2.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

2.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w Warunkach Emisji Obligacji.

2.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

2.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje

2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych obligacji do obrotu zorganizowanego**2.3.1. Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO**

Emitent przewiduje wprowadzenie Obligacji na rynek Catalist. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalist. Istnieje ryzyko, że organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na rynek Catalist.

W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalist.

2.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z planowanym ubieganiem się o wprowadzeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.3.3. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu lub o wykluczeniu Obligacji

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyła decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- na wniosek emitenta;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.4. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta na podstawie Regulaminu

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF na podstawie Ustawy o Ofercie

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - o w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - o 4.145.600 zł, lub
 - o do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - o w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - o w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
 - o karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - o w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie,

Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- o w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - o w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - o w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne

2.4. Czynniki związane z Ofertą Obligacji

2.4.1. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji

W przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub oferującego lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonywania zaleceń wydanych przez Komisję, Komisja może:

- (a) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (b) zakazać rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (c) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja Nadzoru Finansowego może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punkcie (b) i (c).

Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować środki, o których mowa wyżej, także w przypadku, gdy:

- Oferta Publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej Oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy Inwestorów;
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta;
- działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Komisja może zastosować środki, o których mowa powyżej, wielokrotnie.

2.4.2. Ryzyko odwołania Oferty oraz ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie

Stosownie do postanowień Memorandum, Emitent zastrzega sobie prawo do odwołania Oferty. Jednocześnie Emitent zastrzega sobie prawo przydziału Subskrybentom Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle. Tym samym Subskrybent nie jest uprawniony do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń zarówno w przypadku przydzielenia mu mniejszej liczby Obligacji niż objęta zapisem, jak i nieprzydzielenia mu Obligacji w ogóle (także wobec niedojścia emisji do skutku, w tym w przypadku odwołania Oferty).

W przypadku odstąpienia, zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie suplementu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne.

2.4.3. Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje oraz ryzyko przesunięcia terminu przydziału Obligacji

Odsetki od Obligacji będą naliczane od dnia, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Tym samym w przypadku przesunięcia terminu przydziału Obligacji (także wskutek wydłużenia terminów zapisów na Obligacje), z związku z określoną datą dzienną wykupu Obligacji, Obligatariuszom należne będą świadczenia z Obligacji za okres krótszy niż początkowo tego oczekiwali ze względu na pierwotnie określone terminy. Ponadto w przypadku wydłużenia przedmiotowych terminów Obligatariuszom będącym Klientami Indywidualnymi, którym nie przydzielone zostaną Obligacje lub zostaną przydzielone one w ilości mniejszej niż subskrybowana, wpłaty zostaną zwrócone w stosownej wysokości w terminie późniejszym niż pierwotnie określony (przy czym z tego tytułu nie będą im przysługiwać odsetki ani żadne roszczenia wobec Emitenta).

2.4.4. Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje

W przypadku przydzielenia przez Emitenta danemu Subskrybentowi, będącemu Klientem Indywidualnym, Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą a kwotą stanowiącą iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, winna zostać zwrócona w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji poprzez odblokowanie na rachunku maklerskim. Ryzyko niedokonania takiego zwrotu w ogóle lub w stosownym terminie jest zminimalizowane przez okoliczność, że środki, które winny zostać zwrócone pozostawać będą na rachunku bankowym Michael / Ström, a rachunek bankowy Michael / Ström jest prowadzony przez renomowany bank mający siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której z powodu zdarzeń nadzwyczajnych lub opóźnień w księgowaniu przelewów przez bank Michael / Ström lub bank Subskrybenta zwrot wpłat nastąpi nieterminowo.

2.5. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego, jakim są obligacje korporacyjne, oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Nazwa:	i2 Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław
Numer telefonu:	+48 71 376 60 00
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
NIP:	8971785953
REGON:	022010257
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000520460

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

Marcin Misztal – Prezes Zarządu Emitenta

Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu Emitenta


Sposób reprezentacji spółki: Każdy członek zarządu samodzielnie.

Oświadczenie osób działających w imieniu i2 Development S.A.**stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Misztal

Wiceprezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska

i2 Development S.A.
ul. Łaciarska 4 B, 50-104 Wrocław
KRS 0000520460, REGON 022010257
NIP 8971785953

Podmiot świadczący usługę oferowania

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Michael / Ström ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:


1. Rozdziale I niniejszego Memorandum „Wstęp”,
2. W pkt 14.13 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji” ,
3. Załącznik nr 7.1 „Definicje i objaśnienia skrótów” oraz
4. Załącznik nr 7.6 „Wzór Formularza Zapisu”


W imieniu Oferującego działają:

- 1/ Piotr Jankowski – Prezes Zarządu,
- 2/ Leszek Traczyk – Członek Zarządu,

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne


Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu


Leszek Traczyk
Członek Zarządu

IV. Dane o emisji**4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

Przedmiotem oferty jest 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na rynek ASO Catalyst.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 24 lipca 2020 w przedmiocie emisji obligacji serii K,

4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 15 ust. 2 statutu Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.

Dnia 24 lipca 2020 roku została podjęta decyzja o emisji przez Emitenta papierów wartościowych w postaci obligacji w formie uchwały Zarządu Emitenta.

Uchwała**z dnia 24 lipca 2020 r.****Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu****w sprawie emisji obligacji serii K****§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („**Obligacje**”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm., „**Ustawa o Obrocie**”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („**Dzień Emisji**”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:
 - i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali,z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia zastawu rejestrowego na rachunku escrow na zasadach opisanych w warunkach emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacane będzie oprocentowanie stałe w wysokości **6,00 punktów procentowych** z w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem, możliwości podwyższenia Stopy procentowej.

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr** - oznacza Stopę Procentową
 - N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO.

Podwyższenie Stopy Procentowej

- (a) Stopa Procentowa, do czasu złożenia wniosków o wpis Hipoteki na Lokalach, będzie podwyższona o 0,5 punktu procentowego w skali roku. W przypadku gdy wnioski o wpis Hipoteki na Lokalach zostaną złożone w trakcie Okresu Odsetkowego zmiana Stopy Procentowej nastąpi od pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego
- (b) W przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW Stopa Procentowa wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku, przy czym:
 - W przypadku gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi nie później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od pierwszego kolejnego Okresu Odsetkowego.
 - W przypadku, gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od drugiego kolejnego Okresu Odsetkowego;

Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku spełnienia się łącznie warunków w wskazanych w pkt. (a) i (b) Stopa Procentowa zostanie podwyższona o 1,25 p.p.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (a) Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (b) Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- (c) Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	11 listopada 2020
2.	11 listopada 2020	11 lutego 2021
3.	11 lutego 2021	11 maja 2021
4.	11 maja 2021	11 sierpnia 2021
5.	11 sierpnia 2021	11 listopada 2021
6.	11 listopada 2021	11 lutego 2022
7.	11 lutego 2022	11 maja 2022
8.	11 maja 2022	11 sierpnia 2022
9.	11 sierpnia 2022	11 listopada 2022
10.	11 listopada 2022	11 lutego 2023

11.	11 lutego 2023	11 maja 2023
12.	11 maja 2023	11 sierpnia 2023

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **11 sierpnia 2023 roku**.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

Dom Maklerski (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

Agent Kalkulacyjny – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach w Dniu Emisji będą mieć status papierów wartościowych niezabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji).

Zabezpieczeniem Obligacji będzie **Hipoteka**, która zostanie ustanowiona na Lokalach do kwoty 150 % wartości przydzielonych Obligacji oraz **Cesja**, z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia alternatywnie **Zastawu Rejestrowego** za zasadach opisanych w pkt. poniżej

4.4.1. Hipoteka

- (a) Z zastrzeżeniem pkt. 4.4.3 poniżej, w terminie 3 (trzy) miesięcy od Dnia Emisji Emitent zobowiązany jest:
- przesłać do Oferującego kopię decyzji pozwolenia na użytkowanie dla budynku B8/B9, w których zlokalizowane są Lokale lub alternatywnie decyzji pozwolenia na użytkowanie Lokali oraz potwierdzenia dokonania spłaty Transzy B8/B9,
 - złożyć oświadczenia w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali wchodzących w skład Lokali wraz z ustanowieniem Hipoteki. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wnioski o wpis Hipoteki w księdze wieczystej.
- (b) Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki każdy z dłużników hipotecznych złoży na rzecz Administratora Hipoteki w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.

777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.

- (c) Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 13 sierpnia 2021 r.;
- (d) Z zastrzeżeniem pkt. 4.4.3 poniżej, terminy wskazane w pkt (c) uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- (e) Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej lokali wchodzących w skład Lokali spod obciążenia odpowiednią Hipoteką pod warunkiem:
 - i. dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała
 - ii. stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie do łącznej wartości lokali wchodzących w skład Lokali mających nadal (po zwolnieniu) stanowić przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższa niż 0,70, biorąc pod uwagę wartość wyceny lokali wchodzących w skład Lokali w stanie deweloperskim, określonych w operacie, stanowiących Załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- (f) W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt (e) na żądanie Emitenta lub właściciela Lokali, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- (g) Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skrót wyceny Lokali stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- (h) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (b), w terminie 14 dni od umowy przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego danego Lokalu.

4.4.2. Cesja

Z zastrzeżeniem pkt. 4.4.3 poniżej, Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- (a) W terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych o dnia złożenia wniosku, o którym mowa w 4.4.1 (a) zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
- (b) Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;

- (c) Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;
- (d) W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

4.4.3. Zastaw Rejestrowy

W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od Dnia Emisji, Emitent nie złoży oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zgodnie z pkt 4.4.1 (a) powyżej, Emitent zobowiązany będzie w terminie do dnia 25 listopada 2020:

- (a) zawrzeć z Administratorem Zastawu umowy zastawu w zakresie Zastawu Rejestrowego.;
- (b) założyć Rachunek Escrow i wpłacić na niego środki pieniężne w wysokości wartości przydzielonych Obligacji,
- (c) Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego zostanie złożony do właściwego sądu w terminie do dnia 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- (d) Ustanowienie Zastawów Rejestrowych (to jest wpisanie do rejestru z najwyższym pierwszeństwem) nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.
- (e) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji.
- (f) Środki pieniężne znajdujące się na Rachunku Escrow będą mogły być wypłacane tylko na poniższe cele:
 - i. na spłatę zobowiązań wynikających z Obligacji,
 - ii. na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu do Administratora Hipoteki i Oferującego dokumentów wskazanych w pkt. 4.4.1 (a) i) i pkt 4.4.1 (a) ii) oraz zawartych umów cesji zgodnie z pkt 4.4.2;
- (g) Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogło nastąpić
 - i. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o który mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
 - ii. poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
- (h) Wycena Przedmiotu Zastawu zostanie sporządzona przez biegłego rewidenta, którego wybór będzie uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta i udostępniona Obligatoriuszom w sposób wskazany w pkt 19.3 Warunków Emisji, w dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- (i) W dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zastawu oświadczenie o poddaniu się na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r.

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Główniej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji,

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji

4.6.1. Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora:	MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	MFTRUST sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 35/3, 00-519 Warszawa
Telefon:	22 411 11 00
e-mail:	office@mrowiecfialek.com
Numer KRS:	0000579064
REGON:	362668000
NIP:	7010510433

4.6.2. Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Umowa z Administratorem Zabezpieczeń stanowi Załącznik do niniejszego Memorandum („Umowa”).

Umowa została zawarta na czas określony, który wygaśnie najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy. Emitent zobowiązany jest wpłacić kaucję na poczet przyszłych ewentualnych kosztów administratora związanych z dochodzeniem roszczeń.

Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- wykonywania praw i obowiązków Administratora z Umowy, oraz do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- administrowania hipoteką, ewentualnym zastawem i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności;
- Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

- Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
 - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji

Obowiązki Emitenta wobec administratora zastawu lub administratora hipoteki

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

- podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności wynikających z Obligacji oraz a
- utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia Obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;
- na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów zabezpieczeń;
- niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zdarzeniach naruszających postanowienia Warunków Emisji Obligacji oraz o każdej zmianie Warunków Emisji Obligacji;
- nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa; oraz

Odpowiedzialność Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **11 sierpnia 2023 roku**.

4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 11 (jedenastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie poniższym wyszczególnieniem:

- w I, II, III i IV Okresie Odsetkowym – 1,0%,
- od V Okresu Odsetkowego- brak premii.

Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawa Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

A. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

B. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

C. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

D. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych

Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.

E. Zadłużenie Finansowe

- (i) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.
- (ii) Łączne saldo obligacji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.

(iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

F. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

G. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu.

H. Zysk. Wypłata dywidendy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent może dokonać wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10.000.000 PLN, przy czym pierwsza wypłata może zostać dokonana nie wcześniej niż po dniu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji Bulwar Staromiejski etapów B1 – B5 oraz przekazania w ramach tych etapów finalnym nabywcom (niebędącym podmiotami z Grupy Emitenta ani Podmiotami Powiązanymi) lokali, których łączna powierzchnia mieszkaniowa (PUM) i użytkowa (PUU) przekroczy 6.500 (sześć tysięcy pięćset) m².

I. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

- (i) Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- (ii) Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

J. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

K. Transakcje z Podmiotami Powiązanymi

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiegokolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem).

L. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenia jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

M. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

N. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji, lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

O. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

P. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

Q. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 19.1 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

R. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

S. Zabezpieczenia

- (i) Zostanie /zaistnieje stwierdzona nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z wyłączeniem sytuacji o których mowa w pkt (e);
- (iii) Oświadczenia, o których mowa w pkt.4.4.1 (b), (h) i 4.4.3 (i), nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 4.4.2 okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.
- (vi) środki z Rachunku Escrow zostaną wypłacone niezgodnie z postanowieniami Warunków Emisji,
- (vii) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji

4.8.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.11. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 350.000 PLN.

4.12. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii)

przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobraný a niewpłaconý. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobraný z winy podatnika.

4.13. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.13.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Domem maklerskim.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Michael / Ström.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego.

4.13.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A	* Udostępnienie Memorandum	27 lipca 2020 r.
B	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	27 lipca 2020 r.
C	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat	11 sierpnia 2020 r.
D	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	13 sierpnia 2020 r.
F	Związywanie Formularzem Zapisu	20 sierpnia 2020 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

4.13.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Oferującego:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź

(b) Online - formie elektronicznej za pośrednictwem udostępnionego systemu M/S Online zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Michael / Ström, w przypadku gdy Michael / Ström udostępnił elektroniczny kanał dostępu.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 10.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk poczytuje się za bezskuteczne. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 10.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 10.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.15.2. lit. F. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

4.13.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.15.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.15.2. lit. C., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Domu Maklerskiego.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Opłacenie Obligacji w części lub całości przez Subskrybentów uprawnionych z obligacji serii F i G wyemitowanych przez Emitenta („Inne Obligacje”) może, po uprzedniej akceptacji Emitenta, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Subskrybenta wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży Innych Obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Subskrybenta z tytułu opłacenia Obligacji („Potrącenie”). Subskrybent zamierzający opłacić zapis na Obligacje z Potrąceniem musi: (i) posiadać Inne Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) skontaktować się z Domem Maklerskim w celu wyrażenia zgody na Potrącenie nie później niż na 3 Dni Robocze przed zakończeniem składania zapisów na Obligacje, (iii) zawrzeć z podmiotem prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których Inne Obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta.

Złożenie zapisu w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych w formie elektronicznej za pośrednictwem udostępnionego systemu M/S Online będzie możliwe, w przypadku gdy Michael / Ström udostępnił taką funkcjonalność w systemie.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

4.13.1. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnienie suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna

niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.13.2. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału Obligacji w dniu 13 sierpnia 2020 roku. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu dokonania przez emitenta przydziału Obligacji i zapisania w ewidencji uprawnionych subskrybentów z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.13.1. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie

mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W przypadku Subskrybenta będącego Klientem Instytucjonalnym kwota ta zostanie mu zwrócona w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowana na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.13.1. Obowiązki Oferującego związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1115) ze zm.) Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

4.13.1. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

4.13.2. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.14. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na:

- refinansowanie Obligacji Serii F Emitenta,
- refinansowanie Obligacji Serii G Emitenta.

V. Dane o Emitencie

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa:	i2 Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Łaciarska 4B, 50 - 104 Wrocław
Numer telefonu:	(+48 71) 376 60 00
Numer faksu:	(+48 71) 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
NIP:	8971785953
REGON:	022010257
Numer KRS:	0000520460
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (w trybie przepisu art. 551 i nast. k.s.h.). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 24 czerwca 2014 roku (Rep. A 9046/2014, Notariusz Sebastian Szafrński).

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 29 sierpnia 2014 roku spółka i2 Development spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460.

5.5. Krótki opis historii Emitenta**2012-2013**

Rok 2012 to początek istnienia obecnej Grupy i2 Development S.A. Zostaje powołana do życia – pierwszymi projektami realizowanymi przez Spółkę są inwestycje usługowo - mieszkalne we Wrocławiu: przy ul. Wszystkich Świętych (Stare Miasto) oraz przy ul. Śrutowej 15 i Śrutowej 8 (Śródmieście). Są to projekty, rozpoczęte jeszcze w 2011 roku przez założycieli Grupy – Andrzeja Kowalskiego i Marcina Misztalę.

Od początku działalności Grupa współpracuje z partnerami zewnętrznymi zwiększając przewagę nad konkurencją. Skrupulatna analiza gruntów miejskich pozwala wybierać atrakcyjne lokalizacje dla przyszłych inwestycji. Sprzedaż pierwszych lokali zostaje uruchomiona z wykorzystaniem brandu spółki i2 Development Sp. z o.o. należącej do Andrzeja Kowalskiego i jego rodziny.

Oprócz projektów w Śródmieściu startują inwestycje: przy ul. Dembowskiego 41a, Kniaziewicza 16 oraz Leszczynowej 8-18. Projekty realizuje generalny wykonawca będący częścią grupy kapitałowej. Wcielenie do Grupy zespołu inżynierów, kierowników budów, inspektorów posiadających wieloletnie doświadczenie w realizacjach inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych pozwala precyzyjnie kontrolować przedsięwzięcia budowlane na każdym etapie.

Z czasem powoływane są do życia spółki celowe dedykowane konkretnym projektom budowlanym – ruszają kolejne inwestycje. Firma jednocześnie reorganizuje swoją wewnętrzną strukturę – w nowoutworzonych działach pojawiają się nowi pracownicy z bogatym doświadczeniem w branży deweloperskiej i budowlanej. Zespół rozrasta się do kilkudziesięciu osób.

2014

Grupa nabywa znak towarowy „i2 Development” i rozpoczyna dynamiczną ekspansję na wrocławskim rynku deweloperskim. W skład Grupy powołane zostaje biuro projektowe – Chamielec Architekti Sp. z o.o., na czele którego staje Arkadiusz Chamielec, wieloletni kierownik wrocławskiej filii Kuryłowicz&Associates. Grupa, z odświeżoną strukturą, nabywa kolejne grunty przy ulicach: Powstańców Śląskich, pl. Jana Pawła II, Wierzyńskiego i Jordanowskiej. Dynamiczny rozrost inwestycji pozwala osiągnąć pozycję lidera budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu – Grupa posiada największą ofertę lokali mieszkalnych w centrum i w prestiżowych dzielnicach miasta.

2015

Formowanie składu Grupy i2 Development dobiega końca. Rozpoczęte inwestycje obejmują grunty m.in. przy ulicach Legnickiej, Pięknej i Księcia Witolda. Grupa wciąż aktywnie poszukuje nowych nieruchomości i planuje kolejne projekty.

2016

W pierwszej połowie 2016 roku Spółka wyemitowała pierwsze obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN.

Również w pierwszej połowie 2016 roku Spółka z sukcesem przeprowadziła ofertę publiczną akcji. Wartość przeprowadzonej oferty publicznej wyniosła 34.000.000 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1.700.000 PLN (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2016 roku. W maju 2016 roku Spółka zadebiutowała na rynku podstawowym GPW.

2017

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka Zależna - i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife

i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w lokalizacji w Adeje, na Teneryfie.

Spółka wyemitowała obligacje serii B, C, D o łącznej wartości 55 mln zł.

2018

W 2018 r. spółka podpisała umowę inwestycyjną z YIT, której celem było utworzenie wspólnego przedsięwzięcia, do którego zostałyby wniesione projekty i2, gdzie byłyby dalej prowadzone. W czerwcu 2019 r. obie strony zdecydowały o zaniechaniu realizacji tej umowy, ze względu na brak porozumienia w negocjacjach.

Spółka ukończyła budowę inwestycji Piękna 58 oraz Bulwar Staromiejski – budynek B10 „Na Kazamatkach”.

Spółka wyemitowała obligacje serii E, F, G, H o łącznej wartości 69 mln zł.

2019

Emitent ukończył 4 inwestycje deweloperskie: Soft Loft Centrum/Legnicka, Bulwar Staromiejski – budynek B11 „Lofty przy Fosie”, Kaszubska 10 oraz Awicenny – etap I.

Spółka wyemitowała obligacje serii I o wartości 15 mln zł.

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.03.2020 r.
Kapitał własny, w tym:	248 950 630,90
Kapitał podstawowy	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	122 875 024,41
Kapitał rezerwowy	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994 215,97
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-81 723 118,99
Zysk/ strata netto za rok obrotowy	24 447 848,28

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst oraz rynku regulowanym) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy Emitenta na dzień 31.03.2020 r.:

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na dzień 31 marca 2020 roku [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	13 718 957,76	0,00	13 718 957,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszewskie sp.k.	Alior Bank S.A.	12 840 204,16	0,00	12 840 204,16
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00
Korfantowski Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 782 028,74	0,00	1 782 028,74
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	37 439 053,69	37 439 053,69
i2 sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia		14 673 560,48	14 673 560,48
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 208 428,80	13 208 428,80
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	6 773 378,90	6 773 378,90
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowiec III sp.k. *	0,00	306 052,70	306 052,70
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 739 411,87	1 739 411,87
Marysia Development s. l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria C	4 104 121,76	0,00	4 104 121,76
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria F	8 583 338,56	0,00	8 583 338,56
i2 Development S.A.	obligacje seria G	9 016 851,54	0,00	9 016 851,54
i2 Development S.A.	obligacje seria H	41 400,00	29 997 168,86	30 038 568,86
i2 Development S.A.	obligacje seria I	15 049 642,45	0,00	15 049 642,45
i2 Development S.A.	obligacje seria J	78 000,00	20 000 706,95	20 078 706,95
Razem		65 214 544,97	124 137 762,25	189 352 307,22

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

- 5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.15. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zgodnie z § 13 ust. 1 statutu spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z 1 do 5 członków zarządu; w tym Prezesa Zarządu.

Obecnie skład Zarządu jest jednoosobowy, co zgodne jest z umową spółki Emitenta.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Marcin Misztal – Prezes Zarządu Emitenta
2. Gabriela Woś - Tarkowska – Wiceprezes Zarządu Emitenta

Marcin Misztal	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	21.03.2021 r.
Wiek	36 lat
Wykształcenie	średnie
Kariera zawodowa	W latach 2003-2008 studiował na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym. W latach 2004-2011 związany z rynkiem nowych technologii i multimediiów. Założyciel notowanej na rynku alternatywnym GPW w Warszawie grupy kapitałowej Tro Media SA. W 2010 r. został najmłodszym prezesem spółki notowanej na GPW w Warszawie. Zwycięzca w kategorii „Nowy Biznes” dziewiątej edycji konkursu organizowanego przez Ernst & Young – Przedsiębiorca Roku 2011. Od 2010 roku związany z rynkiem nieruchomości. W latach 2010-2017 Wiceprezes Zarządu i2 Development Sp. z o.o., a od 2017 r. Prezes Zarządu i2 Development S.A. W latach 2010 r. do 2017 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej w

	spółkach: Chamielec Architekci Sp. z o.o., i2 Finanse Sp. z o.o. oraz KPB Sp. z o.o.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Prezes Zarządu w spółkach: - i2 Development S.A. - i2 JV Sp. z o.o. - Stawowa 21 Sp. z o.o. - i2 Igielna Sp. z o.o. - i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. - i2 Development Sp. z o.o. - i2 Sp. z o.o. - MAKIMA GROUP S.A. z siedzibą w Asconie Dyrektor w spółkach: - Acico Investments Ltd. z siedzibą w Nikozji - MAKIMA GROUP Ltd. z siedzibą w Nikozji
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem	- BBKW Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - MAKIMA GROUP S.A. z siedzibą w Asconie - Acico Investments Ltd. z siedzibą w Nikozji - MAKIMA GROUP Ltd. z siedzibą w Nikozji
Pan Marcin Misztal nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji z wyjątkiem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu a następnie likwidatora w spółce Misztal Investments Sp. z o.o. w likwidacji	
Pan Marcin Misztal nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Pan Marcin Misztal nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Pan Marcin Misztal nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Pan Marcin Misztal nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Gabriela Woś - Tarkowska	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	21.03.2021 r.
Wiek	40 lat

Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	<p>Studiowała prawo na Uniwersytecie Wrocławskim, w latach 2006 – 2010 odbyła aplikację radcowską i w 2010 roku uzyskała tytuł zawodowy radcy prawnego. W trakcie swojej kariery zawodowej zajmowała się kompleksową obsługą prawną spółek oraz grup kapitałowych z branży deweloperskiej. Z Emitentem związana jest od 2014 roku - pełniła funkcję Dyrektora Działu Prawnego, a także była członkiem Rad Nadzorczych spółek z grupy Emitenta. Pani Gabriela Woś – Tarkowska posiada bogatą wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa nieruchomości, prawa handlowego oraz prawa budowlanego. Od 2018 r. Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A.</p>
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<p>Wiceprezes Zarządu w spółkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i2 Development S.A. - i2 JV Sp. z o.o. - Stawowa 21 Sp. z o.o. - i2 Igielna Sp. z o.o. - i2 Development Sp. z o.o. - i2 Sp. z o.o. <p>Prokurent w spółce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	Pani Gabriela Woś-Tarkowska nie jest wspólnikiem w żadnej spółce prawa handlowego
Pani Gabriela Woś - Tarkowska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji z wyjątkiem pełnienia funkcji likwidatora w spółce Misztal Investments Sp. z o.o. w likwidacji	
Pani Gabriela Woś - Tarkowska nie prowadziła działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Pani Gabriela Woś - Tarkowska nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pani Gabriela Woś - Tarkowska nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełniła funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	

Pani Gabriela Woś - Tarkowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe

5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Akcjonariusze i2 Development S.A. posiadający powyżej 5% akcji Spółki. Stan na 30.06.2020 r. (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta). Kapitał zakładowy 9 700 000,00 zł.

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Galtoco Investments Limited*	4 200.637	4 200.637	43,31	43,31
Acico Investments Limited**	4 216 163	4 216 163	43,47	43,47
Pozostali akcjonariusze	1 283 200	1 283 200	13,22	13,22
Razem	9.700.000	9.700.000	100,00	100,00

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

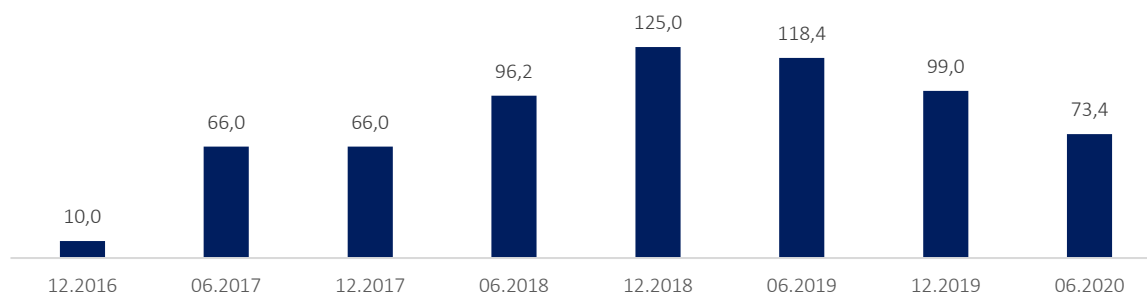
Przedmiotem działalności Grupy i2 Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budynków biurowych na rynku wrocławskim. Grupa prowadzi działalność od 2012 r. Proces tworzenia Grupy w obecnym kształcie został ukończony w 2015 r. Akcje Spółki od maja 2016 r. notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

Model biznesowy Grupy skoncentrowany jest na rynku mieszkaniowym (głównie segment o podwyższonym standardzie), ale część przedmiotu działalności stanowi budowa i sprzedaż nieruchomości komercyjnych (m. in. lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych oraz będący w budowie projekt biurowy przy ul. Wielkiej).

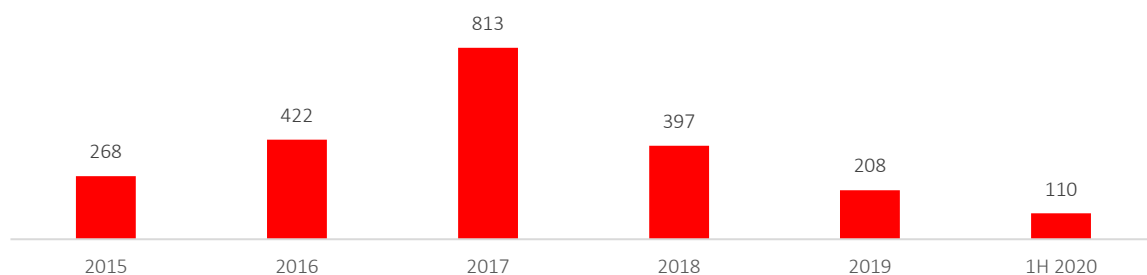
Najważniejszym i najbardziej rozpoznawalnym projektem Grupy jest inwestycja Bulwar Staromiejski zlokalizowana nad Odrą w centrum Wrocławia. Do dziś ukończone zostały jego dwa etapy mieszkalne o łącznej liczbie 116 mieszkań, a w budowie znajduje się ponad 380 mieszkań.

Na 31.03.2020 r. Grupa miała w ofercie ok. 190 lokali w inwestycjach w budowie, głównie w projektach Bulwar Staromiejski oraz Awicenny oraz ok. 420 lokali w przedsprzedaży w inwestycji Armii Krajowej 7, której budowa rozpocznie się w 2020 r. Ponadto na 31.03.2020 r. Grupa posiadała zabezpieczony bank ziemi, zlokalizowany we Wrocławiu, pozwalający na wybudowanie ponad 1 300 lokali. W całym 2020 r. planowane jest ukończenie ponad 500 lokali w 4 inwestycjach: Awicenny, III etap Bulwaru Staromiejskiego, Śrutowa 10 oraz Ogrody Grabiszyńskie I. Na dzień 30.06.2020 r. Grupa rozpoczęła przekazywanie lokali w projekcie Ogrody Grabiszyńskie I (89 lokali) oraz Przy Arsenale (128 lokali).

Zadłużenie z tytułu obligacji (mln zł)



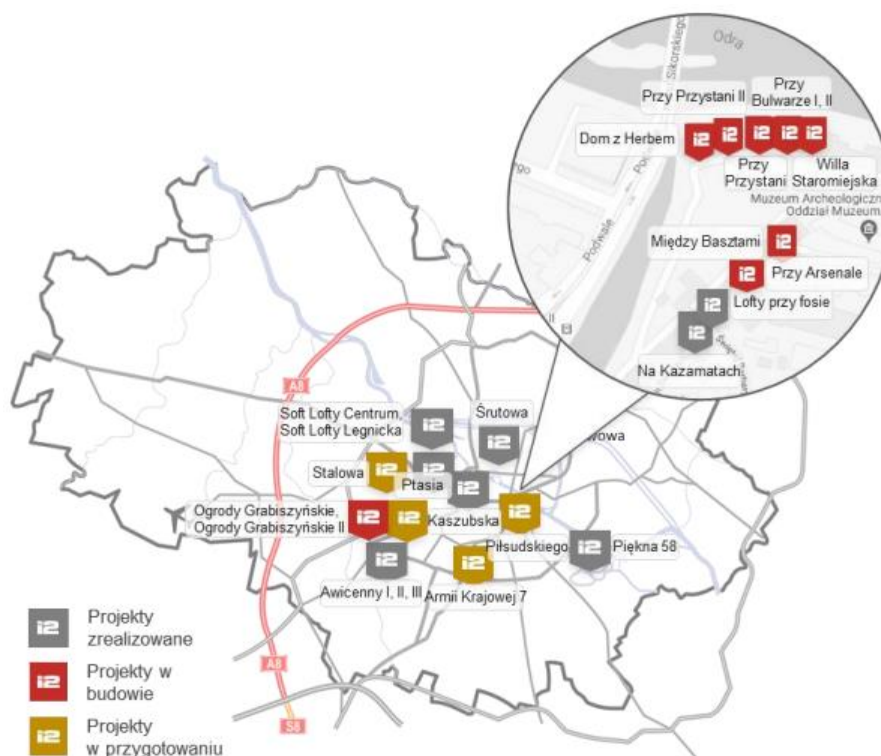
Liczba podpisanych umów netto



Źródło: Emitent

Lokalizacje inwestycji

Poniżej zaprezentowano lokalizację projektów mieszkaniowych Grupy będących w realizacji*, w przygotowaniu oraz projekty zrealizowane będące jeszcze w sprzedaży na 31 marca 2020 roku:



* Ponadto, Spółka posiada grunt na Teneryfie, gdzie rozpoczęła budowę 6 domów.

Źródło: Emitent

Inwestycje w budowie i sprzedaży

Bulwar Staromiejski



Emitent w 2015 r. kupił nieruchomość o powierzchni 2,6 ha zabudowaną 14 zabytkowymi budynkami, które Spółka zamierza zrewitalizować. Inwestycja zlokalizowana w centrum Wrocławia nad Odrą przy pl. Jana Pawła II realizowana jest w kilku etapach, z czego 3 pierwsze zostały już ukończone (biurowiec oraz dwa budynki mieszkalne). Reszta etapów jest w trakcie budowy. Zakończenie budowy całego projektu Spółka planuje w 1H 2021 r.

Część mieszkaniowa: W ramach inwestycji Emitent planuje wybudować ok. 460 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 20 000 m². Dotychczas zakończyła się budowa 2 pierwszych (Na Kazamatkach oraz Lofty przy Fosie) etapów liczących łącznie 116 lokali. Obecnie Emitent jest także w trakcie budowy pozostałych 7 etapów.

Część biurowa: W ramach kompleksu powstanie również ok. 9 000 m² powierzchni usługowo-biurowej, z czego budowa budynków Nowy Alexanderhaus oraz The Place, liczących 3 500 m², została ukończona. Obiekty zostały sprzedane za 26,5 mln zł netto.

Awicenny



Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Łącznie zostanie wybudowanych 268 lokali.

Budowa projektu została rozpoczęta w 4Q 2017 r., a zakończenie budowy nastąpiło na 1Q 2020 r. Na dzień 31.03.2020 r. sprzedano 76% mieszkań.

Ogrody Grabiszyńskie



Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Inwestycja jest podzielona na etapy, w pierwszym etapie powstanie 89 lokali, a w kolejnym 196 lokali.

Rozpoczęcie budowy I etapu miało miejsce w 1Q 2018 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 3Q 2020 r. Na dzień 31.03.2020 sprzedano 80% mieszkań.

Nieruchomości komercyjne

Grupa Emitenta do końca 2019 r. ukończyła budowę trzech budynków komercyjnych o łącznej powierzchni najmu ok. 6 tys. m².

W 2016 r. Spółka podpisała umowy sprzedaży dwóch gotowych budynków (Nowy Alexanderhaus oraz Twelve) o łącznej powierzchni 4,8 tys. m² za łączną cenę 40 mln zł netto. Płatność ceny nastąpiła w 2017 r.

W 2018 r. Grupa zakończyła budowę obiektu biurowo-usługowego o nazwie The Place, o łącznej powierzchni najmu ok. 900 m², stanowiącego element inwestycji Bulwar Staromiejski. Budynek został sprzedany za 6,5 mln zł netto.

i2 Development rozpoczęło budowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Wielkiej 27, w sąsiedztwie budynku Sky Tower. Łączna powierzchnia najmu biurowca wyniesie blisko 10 tys. m². Jej ukończenie planowane jest na 1Q 2023 r.



Wybrane inwestycje - zrealizowane

Osiedle Zodiak 3

Zodiak 3 to kompleks 30 domów jednorodzinnych, z których każdy posiada dwa segmenty. Osiedle położone jest w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu.

Spółka zakończyła budowę inwestycji w 4Q 2017 r.

Przy Ptasiej

W 4Q 2015 r. Emitent rozpoczął realizację projektu na wrocławskim osiedlu Nadodrze przy ul. Ptasiej. W ramach inwestycji powstało 68 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe na parterze.

Wcześniej w sąsiedztwie Emitent zrealizował dwie inne inwestycje (Pomorska 44 oraz Kaszubska 9).

Spółka zakończyła budowę inwestycji w 4Q 2017 r.

Ogrody Jordanowskie

Grupa zrealizowała inwestycję mieszkaniową zlokalizowaną pomiędzy ulicami Ks. Jana Dzierżonia, a ulicą Jordanowską w dzielnicy Fabryczna.

Inwestycja została ukończona w 3Q 2016 r. i obejmowała 3 budynki mieszczące łącznie 85 lokali mieszkaniowych.

Piękna 58

Inwestycja Piękna 58 składa się z 111 lokali podzielonych na 3 budynki znajdujące się przy ulicy Pięknej we wrocławskich Krzykach.

Rozpoczęcie budowy miało miejsce w 1Q 2016 r. Zakończenie tego etapu nastąpiło w 2Q 2018 r.

Nowy Alexanderhaus

Nowy Alexanderhaus powstał w ramach inwestycji Bulwar Staromiejski na bazie starego biurowca zlokalizowanego przy placu Jana Pawła II. W ramach inwestycji Emitent zbudował 7-kondygnacyjny biurowiec klasy A oferujący 2,6 tys. m².

Budowa projektu została ukończona w 4Q 2016 r. Pod koniec 2016 r. Emitent podpisał umowę sprzedaży gotowego obiektu za 20 mln zł netto.

Twelve

Inwestycja Twelve zlokalizowana jest przy ulicy Oławskiej 12 w samym centrum Wrocławia – 100 metrów od zabytkowego rynku. Powierzchnia użytkowa wynosi 2 tys. m² i jest podzielona na 7 kondygnacji.

Budowa projektu została ukończona w 4Q 2016 r. Pod koniec 2016 r. Emitent podpisał umowę sprzedaży gotowego obiektu za 20 mln zł netto.

Soft Loft



Projekt **Soft Loft** składa się z dwóch sąsiadujących inwestycji **Soft Loty Centrum** oraz **Soft Loft Legnicka** oferujących łącznie 301 lokali. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Legnickiej w zachodniej części Wrocławia, na granicy Starego Miasta i osiedla Popowice. W pobliżu osiedla znajduje się centrum handlowe Magnolia oraz centrum biurowe Business Garden Wrocław.

Budowa projektu została rozpoczęta w 4Q 2016 r., a zakończenie budowy miało miejsce w 3Q 2019 r.

Kasubka 10



Inwestycja Kasubka 10 położona jest w rewitalizowanej, nowoczesnej i dynamicznie rozwijającej się części Wrocławia. W ramach projektu powstał 7-kondygnacyjny budynek mieszkalny z 56 lokalami.

Budowa projektu została rozpoczęta w 2Q 2018 r., a zakończenie budowy odbyło się 4Q 2019 r. Projekt został sprzedany w 100%.

Śrutowa



Śrutowa 12 to nowoczesny 6-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z 27 lokalami mieszkalnymi oraz 1 lokalem użytkowymi. Inwestycja usytuowana jest w samym sercu historycznego Wrocławia, w otoczeniu nowych inwestycji oraz rewitalizowanych zabytkowych kamienic.

Budowa projektu rozpoczęła się w 2Q 2018 r., a zakończenie budowy nastąpiło w 1Q 2020 r. Projekt został sprzedany w 100%.

Wybrane inwestycje planowane

Piłsudskiego



„Piłsudskiego” to kameralny 6 kondygnacyjny budynek zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, blisko wrocławskiego Rynku. W ofercie znajdzie się 172 lokale realizowane w dwóch etapach. Inwestycja obejmować będzie mieszkania 1-pokojowe o powierzchni ok. 20 m² oraz mieszkania 3-pokojowe o powierzchni ok. 60 m².

Budowa projektu rozpocznie się w 3Q 2020 r., a zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2022 r.

Armii Krajowej 7



Inwestycja „Armii Krajowej 7” powstanie w południowo-wschodniej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę trzech budynków i realizację 171 lokali mieszkalnych. łącznie we wszystkich etapach zostanie wybudowanych 570 lokali.

Rozpoczęcie budowy I etapu nastąpi w 3Q 2020 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 1Q 2023 r.

Stalowa



Projekt Stalowa znajdujący się na wrocławskich Gajowicach będzie obejmował budowę 408 lokali (15,9 tys. m² PUM).

Budowa projektu rozpocznie się w 1Q 2021 r., a zakończenie budowy planowane jest na 1Q 2023 r.

Ogrody Grabiszyńskie II



Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. W ramach drugiego etapu ma powstać 196 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 15,5 tys. m².

Rozpoczęcie budowy I etapu nastąpi w 3Q 2020 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 1Q 2023 r.

Harmonogram inwestycji

W poniższej tabeli przedstawiono planowany harmonogram inwestycji według stanu na dzień 31.03.2020 r.:

		Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy (Pozwolenie na Użytkowanie)																
Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2020	2020				2021				2022				2023				
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Awicenny	268	76%																	
Śrutowa 10	27	93%																	
Przy Arsenale (BS)	128	60%																	
Ogrody Grabiszyńskie I	89	80%																	
Dom z Herbem (BS)	32	53%																	
Przy Przystani (BS)	70	39%																	
Przy Bulwarze (BS)	76	76%																	
Przy Przystani II (BS)	8	0%																	
Przy Bulwarze II (BS)	49	53%																	
Willa Staromiejska (BS)	19	37%																	
Teneryfa	6	33%																	
Piłsudskiego I	127	Planowane																	
Piłsudskiego II	45	Planowane																	
Armii Krajowej 7	570	Planowane																	
Stalowa	408	Planowane																	

Ogrody Grabiszyńskie II	196	Planowane				
SUMA lokali	2 118		512	260	172	1 174

BS – Bulwar Staromiejski

Źródło: Emitent

Parametry inwestycji

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowe parametry inwestycji według stanu na dzień 31.03.2020 r.:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali mieszkalnych i usługowych	Łączna powierzchnia (m ²)	% lokali sprzedanych na 31.03.2020	Planowane PnU	Szacowane przychody ze sprzedaży (mln zł)	Saldo kredytu na 31.03.2020 (mln zł)
Projekty gotowe oraz w realizacji, planowane do ukończenia w latach 2020-2021:						
Awicenny - gotowe	268	15 926	76%	02.2020	93,9	13,7
Śrutowa 10 - gotowe	27	1 882	93%	04.2020	17,1	0
Przy Arsenale (BS)	128	6 242	60%	09.2020	57,5	18,2
Ogrody Grabiszyńskie I	89	5 768	80%	07.2020	43,0	12,8
Dom z Herbem (BS)	32	1 466	53%	03.2021	114,1	18,1
Przy Przystani (BS)	70	2 564	39%	03.2021		
Przy Bulwarze (BS)	76	4 334	76%	03.2021		
Przy Przystani II (BS)	8	1 056	0%	03.2021		
Przy Bulwarze II (BS)	49	2 618	53%	03.2021		
Willa Staromiejska (BS)	19	1 024	37%	03.2021		
Teneryfa	6	1 033	33%	12.2021	30,2	0
Suma gotowych oraz w realizacji	772	43 913			355,8	62,8
Piłsudskiego I, II	172	4 425	planowany			
Stalowa	408	15 900	planowany			
Armii Krajowej 7	570	21 290	planowany			
Ogrody Grabiszyńskie II	196	15 516	planowany			
SUMA wszystkich lokali	2 118	101 044				

BS – Bulwar Staromiejski

Źródło: Emitent

Główne rynki działalności Emitenta

Rynek mieszkaniowy – strona popytowa

- **W pierwszej połowie 2020 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz deweloperzy, których obligacje notowane są na Catalyst, zaraportowali sprzedaż ok. 10 tys. lokali** w porównaniu do 12 tys. lokali sprzedanych w pierwszym półroczu 2019 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 16%. W samym drugim kwartale 2020 r. liczba podpisanych umów była o 30% niższa niż w analogiczny okresie 2019 r.
- **W kwietniu 2020 r. niektóre spółki deweloperskie zamknęły biura sprzedaży**, a liczba podpisanych umów z klientami była bliska 0. W maju widoczne było ożywienie wśród nabywców mieszkań, a już czerwiec okazał się dla wielu spółek miesiącem lepszym niż zakładano przed wybuchem pandemii. Może to oznaczać, że część klientów zdecyduje się w najbliższych tygodniach zrealizować **plan zakupu mieszkania, wstrzymany w połowie marca, co doprowadzi do odbudowy popytu**.
- **Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych** - można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.
- **Wobec rekordowo niskiego poziomu oprocentowania lokat oferowanego przez banki w Polsce mieszkania, nawet w dość niepewnych czasach, wciąż są atrakcyjnym aktywem dla długoterminowych inwestycji.** Dane NBP za okres od szczytu poprzedniej hossy na rynku mieszkaniowym do końca 2019 r. pokazują, że stopa zwrotu z inwestycji w zakup mieszkania na wynajem pozostawała najbardziej stabilna w porównaniu z zachowaniem indeksów giełdowych. W okresie 13 lat zysk z inwestycji w mieszkanie na wynajem (zgodnie z danymi NBP dla 7 największych rynków w Polsce, rentowność najmu przyjęto na poziomie 5% rocznie) wyniósł 135%.
- **Wysoka dostępność cenowa m² mieszkania** - istotnie zwiększyła się siła nabywcza kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m² mieszkania. Wskaźnik ten bardzo szybko wzrósł z rekordowo niskich 0,36 w 2007 do 0,50 w 2009 r. i następnie kontynuował ten trend (choć już w wolniejszym tempie) aż do 2017 r. osiągając wartość 0,66. Po 2017 r. siła nabywcza delikatnie spadła do 0,63 na koniec 2019 r.
- **Niepewność na rynku pracy** – w kwietniu zostały uruchomione programy pomocowe dla podmiotów gospodarczych dotkniętych spowolnieniem wynikającym z wybuchu pandemii. Dzięki nim udało się uniknąć istotnego wzrostu bezrobocia. Trudno jednak przewidzieć, jak zachowają się pracodawcy w najbliższych miesiącach i jaka będzie rzeczywista skala spadku zatrudnienia po wygaszeniu tzw. „tarczy antykryzysowej”. Należy pamiętać, że na zakup mieszkania przeważnie decydują się klienci, którzy optymistycznie postrzegają swoje perspektywy na rynku pracy.

Rynek mieszkaniowy – strona podaźowa

- **Doświadczenie deweloperów mieszkaniowych z czasów poprzedniego kryzysu** - deweloperzy w dłuższym okresie będą mogli dostosowywać tempo wprowadzania nowych projektów do oferty do bieżącego tempa sprzedaży. Dzięki poprzedniemu kryzysowi spółki nauczyły się efektywnie zarządzać wielkością oferty, m.in. dzięki dzieleniu projektu na nieduże etapy. Efektem słabszej sprzedaży będzie zatem opóźnienie rozpoczęcia kolejnych etapów, a nie zatrzymanie całego projektu.

- **Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa sektora deweloperskiego na tle innych branż** - istotny wpływ na przyszłe ceny i wolumeny sprzedaży mieszkań może mieć m.in. aktualna sytuacja bilansowa deweloperów, która nie będzie ich skłaniać do szybkiego obniżania cen niesprzedanych mieszkań. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach większość spółek z sektora wykazuje historycznie wysokie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w tym środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) w relacji do krótkoterminowego zadłużenia i rocznego poziomu kosztów stałych.
- **Przyszłe wpływy zakontraktowane w podpisanych umowach deweloperskich** - Innym argumentem przemawiającym za niską presją deweloperów do istotnych obniżek cen jest wysoki poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do ukończenia w 2020 r. oraz nawet w 2021 r. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach w przypadku większości dużych spółek deweloperskich na dzień 31.12.2019 r. wynosi on ok. 60%-80%.
- **Niska presja do nabywania nowych gruntów** - wiele spółek deweloperskich posiada obszerny bank ziemi z potencjałem zabudowy odpowiadającym kilkuletniemu wolumenowi sprzedaży. W związku z czym, w przypadku spadku popytu na mieszkania lub ograniczonemu dostępowi do nowego finansowania większość spółek deweloperskich będzie mogła ograniczyć skalę nabywanych gruntów lub odłożyć w czasie decyzję o zakupie gruntów. Pozwoli to im w takich okoliczności kumulować bieżące nadwyżki finansowe, które będą mogli przeznaczyć m.in. na spłatę swojego zadłużenia.
- **Możliwe opóźnienia procesów budowlanych** – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę.
- **Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji)** – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.

5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

W opinii Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.20. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.

VI. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za 2019 rok

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia
31 grudnia 2019 roku

Wrocław, 21 kwietnia 2020 roku

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	SKONSOLIDOWANY BILANS	8
IV.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
V.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	12
VI.	ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	14
1.	Informacje ogólne	14
2.	Założenia kontynuacji działalności gospodarczej	15
3.	Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	16
4.	Struktura akcjonariatu	19
5.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej	20
6.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	21
7.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	21
7.1	Profesjonalny osąd	21
7.2	Niepewność szacunków	23
8.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
8.1	Podstawa konsolidacji	25
8.2	Oświadczenie o zgodności	25
8.3	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	26
9.	Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy	26
10.	Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy	28
11.	Korekta błędów	30
12.	Zmiana szacunków	30
13.	Istotne zasady rachunkowości	30
13.1	Zasady konsolidacji	30
13.2	Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)	32
13.3	Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej	32
13.4	Rzeczowe aktywa trwałe	33
13.5	Nieruchomości inwestycyjne	34
13.6	Wartości niematerialne	35
13.7	Leasing	36
13.8	Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	37
13.9	Koszty finansowania zewnętrznego	38
14.	Aktywa finansowe	38

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

2

14.1	Wbudowane instrumenty pochodne	41
14.2	Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	41
15.	Zapasy	42
16.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
17.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	42
18.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43
19.	Rezerwy	44
20.	Odpisy emerytalne i nagrody jubileuszowe	44
21.	Płatności w formie akcji własnych	44
22.	Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne	44
23.	Dotacje	44
24.	Przychody	45
25.	Podatki	46
26.	Zysk netto na akcję	47
27.	Kapitał własny	47
28.	Rozliczenia międzyokresowe	47
29.	Informacje dotyczące segmentów działalności	48
30.	Przychody i koszty	50
30.1	Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej	50
30.2	Koszty według rodzajów	52
30.3	Pozostałe przychody operacyjne	52
30.4	Pozostałe koszty operacyjne	53
30.5	Przychody finansowe	53
30.6	Koszty finansowe	54
30.7	Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	55
30.8	Koszty świadczeń pracowniczych	55
31.	Podatek dochodowy	56
31.1	Obciążenie podatkowe	56
31.2	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	56
31.3	Odroczony podatek dochodowy	58
32.	Działalność zaniechana	58
33.	Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	58
34.	Zysk przypadający na jedną akcję	58
35.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	59
36.	Rzeczowe aktywa trwałe	60
37.	Leasing	61

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
 Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

3

37.1 Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca	61
37.2 Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu - Grupa jako leasingodawca	61
38. Nieruchomości inwestycyjne	61
39. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	62
40. Wartości niematerialne	62
41. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	64
42. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszości	65
43. Udzielone pożyczki	66
44. Inne aktywa długoterminowe	66
45. Świadczenia pracownicze	66
45.1 Programy akcji pracowniczych	66
45.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	66
45.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	66
46. Zapasy	67
47. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	70
48. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	71
49. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	72
50. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72
51. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe	73
51.1 Kapitał podstawowy	73
51.2 Kapitał zapasowy	74
51.3 Pozostałe kapitały rezerwowe	74
51.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	75
51.5 Udziały niekontrolujące	75
52. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne	76
52.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe	76
52.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	77
53. Rezerwy	81
53.1 Zmiany stanu rezerw	81
53.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	82
53.3. Inne rezerwy	82
54. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	82
54.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek	82
54.2 Zobowiązania pozostałe	82
54.3 Rozliczenia międzyokresowe	83

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
 Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

4

55. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych	83
56. Poręczenia i gwarancje korporacyjne	83
56.1 Rozliczenia podatkowe	84
56.2 Zobowiązania inwestycyjne	84
56.3 Sprawy Sądowe	84
57. Informacje o podmiotach powiązanych	85
57.1 Jednostka dominująca nad Grupą	89
57.2 Jednostka współkontrolowana	89
57.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	89
57.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	89
57.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	89
57.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	90
58. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	91
59. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	91
59.1 Ryzyko stopy procentowej	91
59.2 Ryzyko walutowe	94
59.3 Ryzyko kredytowe	95
59.4 Ryzyko związane z płynnością	96
60. Instrumenty finansowe	97
60.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	97
60.2 Zabezpieczenia	98
61. Zarządzanie kapitałem	98
62. Struktura zatrudnienia	98
63. Sezonowość	99
64. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	99

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

[w złotych]	Nr noty	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	29,30	139 793 518,08	95 545 776,59
Przychody netto ze sprzedaży produktów		139 793 518,08	95 545 776,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	29,30	113 443 650,05	91 233 273,58
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		113 443 650,05	91 233 273,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży		26 349 868,03	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	29	1 139 909,87	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	29	9 736 384,67	10 280 325,78
Zysk/ (strata) ze sprzedaży		15 473 573,49	-7 076 274,57
Pozostałe przychody operacyjne	30.3	24 357 957,61	2 438 720,48
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		6 097,56	0,00
Dotacje		0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		23 312 346,66	90 635,32
Inne przychody operacyjne		1 039 513,39	2 348 085,16
Pozostałe koszty operacyjne	30.4	3 299 377,28	3 003 292,99
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		127 827,06	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		443 124,61	724 045,40
Inne koszty operacyjne		2 728 425,61	2 193 977,48
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej		36 532 153,82	-7 640 847,08
Przychody finansowe	30.5	2 016 587,40	40 431 381,30
Dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
Odsutki		772 945,78	337 206,47
Zysk ze zbycia inwestycji		1 217 654,34	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne		25 987,28	40 094 174,83
Przychody z tyt. umowy przeniesienia potytków		0,00	40 000 000,00
Koszty finansowe	30.6	42 802 718,56	2 705 292,90
Odsutki		1 037 419,11	1 833 457,21
Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
Inne w tym		41 765 299,45	871 835,69
Koszty z tyt. rozwiązania umowy przeniesienia potytków		40 692 619,20	0,00
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej		-4 253 977,34	30 085 241,32
Zysk/ (strata) brutto		-4 253 977,34	30 085 241,32
Podatek dochodowy	31	-77 003,00	1 132 124,00
Zysk/ (strata) netto		-4 176 974,34	28 953 117,32
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		-4 176 974,34	28 953 117,32
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-4 176 974,34	28 953 117,32

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

6

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zysk (strata) netto za okres	-4 176 974,34	28 953 117,32
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Zysk (strata) z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	9 659,50	-12 612,08
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00
Całkowity dochód netto za okres	-4 167 314,84	28 940 505,24
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 167 314,84	28 940 505,24
Akcjonariuszom nie sprawującym kontroli	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

7

III. SKONSOLIDOWANY BILANS

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe		138 122 598,67	67 132 646,25
Rzeczowe aktywa trwałe	36	1 120 495,03	1 598 325,03
Nieruchomości inwestycyjne	38	26 805 015,69	366 526,69
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	39	47 203 012,76	0,00
Wartości niematerialne	40	4 330,86	14 589,48
Wartość firmy	42	50 558 112,05	50 558 112,05
Inwestycje w jedn. współkontr. wycen. met. praw własności		0,00	0,00
Długoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		0,00	0,00
Inne aktywa długoterminowe		0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	43	4 365 803,32	3 680 425,20
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	48	338 139,96	727 879,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.3	7 727 689,00	10 186 788,00
Aktywa obrotowe		419 276 114,05	506 966 467,57
Zapasy	46	342 138 641,70	389 595 260,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47	23 785 611,21	64 895 123,23
Rozliczenia międzyokresowe w tym	48	6 384 862,62	3 243 291,50
<i>Wycena kontraktów budowlanych</i>		<i>2 698 749,64</i>	<i>469 655,31</i>
Aktywa finansowe		0,00	0,00
Krótkoterminowe papiery dłużne		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	49	43 796 108,58	31 847 656,05
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	43	88 868,52	1 721 905,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50	3 082 021,42	15 663 230,75
Aktywa trwałe zaklasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		557 398 712,72	574 099 113,82

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

8

i2DEVELOPMENT

[w złotych]	Nr noty	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)		241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitał podstawowy	51.1	9 700 000,00	9 700 000,00
Kapitał zapasowy	51.2	137 910 488,34	101 671 709,60
Akcje własne		0,00	0,00
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	51.3	173 994 215,97	178 011 000,00
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	51.3	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Wynik okresu bieżącego		-4 176 974,34	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	51.3	-237,26	-9 896,76
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-1 700 000,00	0,00
Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
Kapitał własny ogółem		241 497 948,13	248 583 317,31
Zobowiązania długoterminowe		117 026 990,48	183 056 374,01
Oprocentowane kredyty i pożyczki	52	52 078 589,21	70 190 559,94
Rezerwy		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	53 993 273,80	99 046 592,83
Pozostałe zobowiązania		4 742 431,47	4 414 566,24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.3	6 212 696,00	9 404 655,00
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		198 873 774,11	142 459 422,50
Zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek	54.1	76 340 051,78	60 991 069,77
Zobowiązania krótkoterminowe pozostałe, w tym:		122 533 722,33	81 468 352,73
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54.2	29 013 976,15	32 628 378,22
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	52	45 878 503,99	25 984 889,08
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	52	44 714 504,49	22 053 553,98
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		75 005,00	211 506,00
Rozliczenia międzyokresowe w tym	54.3	2 528 699,21	568 705,45
Wycena kontraktów budowlanych		2 528 699,21	568 705,45
Rezerwy	53.1	323 033,49	21 320,00
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi, jako przeznaczone do sprzedaży		0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy razem		315 900 764,59	325 515 796,51

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

9

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) netto	-4 176 974,34	28 953 117,32
Podatek dochodowy, w tym:	-77 003,00	1 130 278,00
Podatek dochodowy bieżący	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy odroczony	-732 860,00	906 928,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 253 977,34	30 083 395,32
Korekty:	34 108 245,06	-72 057 600,16
Amortyzacja	409 748,93	458 525,97
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	6 963,30	-27 050,16
Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	212 424,76	1 182 986,63
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-1 091 727,28	85 270,11
Aktualizacja wartości aktywów	261 219,42	-720 693,36
Program opcji menadżerskich	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	41 442 418,40	-7 515 935,71
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 958 670,63	28 648 840,85
Zmiana stanu rezerw	-2 890 245,51	949 760,96
Zmiana stanu zapasów	50 795 314,71	-70 985 941,99
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 674 861,48	-4 130 242,62
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych	-11 948 452,53	-12 995 753,81
(Zapłacony) zwrocony podatek dochodowy	-737 773,00	-81 175,00
Inne korekty	-56 985 178,25	-6 926 192,03
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 854 267,72	-41 974 204,84
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
I. Wpływy	1 938 360,28	2 074 336,04
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych	0,00	0,00
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	1 794 341,84	2 018 886,54
Wpływy z tytułu spłaty odsetek	144 018,44	55 449,50
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Sprzedaż jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 535 677,35	-7 061 249,22
Wydatki na rzeczowy majątek trwały i wartości niematerialne	0,00	-9 449,22
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	0,00	0,00
Wydatki na nabycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	0,00	0,00
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 535 677,35	-7 051 800,00
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Przejęcia jednostek zależnych i innych podmiotów	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	402 682,93	-4 986 913,18

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

10

i2DEVELOPMENT

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
I. Wpływy	87 429 357,99	164 696 003,81
Wpływy z emisji akcji	0,00	0,00
Wpływy z otrzymanych kredytów, pożyczek	72 429 357,99	95 645 303,81
Wpływy z odsetek	0,00	0,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	69 050 700,00
Inne wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	-130 267 517,97	-103 441 206,07
Wykup akcji własnych	0,00	0,00
Wydatki z tytułu kredytów / pożyczek	-74 321 350,11	-70 283 296,96
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-39 724 000,00	-10 000 000,00
Wydatki z tytułu odsetek	-14 112 207,95	-11 822 078,55
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-1 700 000,00	-10 864 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-409 959,91	-471 828,56
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-42 838 159,98	61 254 797,74
Przepływy pieniężne razem	-12 581 209,33	14 293 679,72
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-12 581 209,33	14 293 679,72
Środki pieniężne na początek okresu	15 663 230,75	1 369 551,03
Środki pieniężne na koniec okresu	3 082 021,42	15 663 230,75

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
 Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

11

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Korekta błęd podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2019 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34	0,00	-4 176 974,34
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 659,50	9 659,50	0,00	9 659,50
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 176 974,34	9 659,50	-4 167 314,84	0,00	-4 167 314,84
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	37 456 833,08	0,00	-4 016 784,03	-33 440 049,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabywanie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obciążenie zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne - wypłata na poczet zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Inne - likwidacja spółki Zodiak III	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 218 054,34	0,00	-1 218 054,34
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	9 700 000,00	0,00	137 910 488,34	0,00	173 994 215,97	-74 229 544,58	-237,26	243 197 948,13	-1 700 000,00	241 497 948,13

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

12

Za okres rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte straty	Różnice z przeliczeń kursowych	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przed korektą)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Korekta błęd podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 1 stycznia 2018 roku (po korekcie)	9 700 000,00	0,00	80 992 552,78	0,00	178 011 000,00	-38 199 456,03	2 715,32	230 506 812,07	0,00	230 506 812,07
Zysk / strata za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32	0,00	28 953 117,32
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 612,08	-12 612,08	0,00	-12 612,08
Zysk/strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody za okres ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 953 117,32	-12 612,08	28 940 505,24	0,00	28 940 505,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podział wyniku finansowego	0,00	0,00	20 679 156,82	0,00	0,00	-31 543 156,82	0,00	-10 864 000,00	0,00	-10 864 000,00
Transakcje płatności w formie akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydzielenie kapitału rezerwowego na skup akcji w celu umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabywanie udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obciążenie zamienne na akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały i akcje własne do umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	9 700 000,00	0,00	101 671 709,60	0,00	178 011 000,00	-40 789 495,53	-9 896,76	248 583 317,31	0,00	248 583 317,31

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

13

VI. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. („Grupa”) składa się z i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane za okres porównywalny - rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, przy ulicy 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 poczynając od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym) oraz nieruchomości komercyjnych. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowe, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

2. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) 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. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu i2 Development S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od i2 Development S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to jednak faktu, że na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki.

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

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

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

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

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19.

3. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z: jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz 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
Wrocławia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekti sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept sp. z o.o. w likwidacji	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 Finance sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.	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. Piękna 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.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

16

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszynskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 20 maja 2019 roku nastąpiła zmiana nazwy spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s. l. na Marysia Development s. l.

W dniu 22 lipca 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.

W dniu 30 września 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Concept sp. z o.o. postanowiło o jej rozwiązaniu i postawiło ją w stan likwidacji.

W dniu 3 października 2019 roku nastąpiło rozwiązanie spółki i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k. bez przeprowadzenia likwidacji.

W dniu 22 listopada 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę Stawowa 21 sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

Nabywanie/zbywanie udziałów w spółkach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiły nabycia lub zbycia udziałów w spółkach, poza zdarzeniami opisanymi w akapicie dotyczącym zmian w Grupie Kapitałowej.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2019 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 11 marca 2020 roku Emitent objął dodatkowe udziały w podwyższonym kapitale spółki i2 JV sp. z o.o. w wysokości 1.000.000,00 złotych.

4. Struktura akcjonariatu

Według stanu 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%
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 2018 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. *	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd. **	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
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 31 grudnia 2019 roku:

W dniu 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta.

W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 21 kwietnia 2020 roku struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentuje 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. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1,0	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1,0	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Organami jednostki dominującej są:

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

Skład **Zarządu** na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

Do uprawnień **Zarządu** należy:

- zarządzanie Spółką i reprezentowanie jej w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich,
- składanie oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki.

Skład **Rady Nadzorczej** na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

W dniu 16 maja 2019 roku Pan Dariusz Iłski oraz Pani Kamila Kowalska złożyli rezygnacje z funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 31 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §16 ust. 9 Statutu Spółki oraz § 3 ust. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej postanowiła w drodze kooptacji powołać Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Michała Gabrysiaka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 12 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wybór Pana Michała Gabrysiaka i Pana Andrzeja Kowalskiego na Członków Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 4 lipca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki postanowiła zmienić funkcje Członków Rady Nadzorczej Spółki w ten sposób, że dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej, tj. Pan Radosław Kuczyński pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej, zaś dotychczasowemu Członkowi Rady Nadzorczej, tj. Panu Andrzejowi Kowalskiemu została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 kwietnia 2020 roku.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

7.1 Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych

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

Przeniesienie aktywów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów

Grupa zmienia klasyfikację nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów wówczas, gdy następuje zmiana przeznaczenia oraz rozpoczęcie dostosowywania do sprzedaży tych nieruchomości z nieruchomości do długoterminowego wynajmu na nieruchomości zakwalifikowane do sprzedaży. Zarząd Grupy na dzień bilansowy podejmuje decyzję o jej ujęciu, jako nieruchomości inwestycyjnej lub jako zapasy.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Zarząd Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy.

Ujmowanie gruntów przeznaczonych pod inwestycje

Grupa klasyfikuje grunty przeznaczone pod inwestycje w zapasach w ramach normalnego cyklu operacyjnego. Natomiast w przypadku gruntów utrzymywanych w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości lub którego przyszłe użytkowanie pozostaje nieokreślone ujmuje się je, jako nieruchomości inwestycyjne.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Zasadniczo przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w momencie przekazania lokalu nabywcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po otrzymaniu 100% wartości lokalu.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą, jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej opiera się na modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dlatego jest ona wrażliwa przede wszystkim na przyszłe wpływy i wypływy pieniężne.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

21

Utrata wartości zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny wartości zapasów możliwej do odzyskania. W przypadku stwierdzenia istnienia zapasów, których wartość netto możliwa do odzyskania jest niższa od ich ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, tworzone są odpisy aktualizujące, ujmowane w ciężar wyniku finansowego bieżącego okresu sprawozdawczego.

Leasing

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki, co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatki

Interpretacja przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz moment powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu są obarczone niepewnością. Biorąc pod uwagę charakter i złożoność istniejących umów mogą w przyszłości doprowadzić w przyszłości do korekt ujętych zobowiązań i rezerw z tytułu podatku dochodowego.

7.2 Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki utraty wartości aktywów niefinansowych. W razie stwierdzenia istnienia przesłanek, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być możliwa do odzyskania, Grupa przeprowadza test z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku w ocenie Zarządu Grupy nie istnieją przesłanki utraty wartości bilansowej posiadanych aktywów niefinansowych. Zarząd Grupy przeanalizował wartość zapasów pod kątem ich wartości rynkowej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku utworzono odpisy na zapasy, których cena sprzedaży możliwa do uzyskania jest niższa od ich w wartości bilansowej. Przeanalizowano również należności, na należności wątpliwe utworzono stosowne odpisy.

Wartość firmy

Grupa przynajmniej raz w roku wykonuje testy na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne. Podstawowe założenia przyjęte w teście trwałej utraty wartości przez wartość firmy oraz jego rezultaty zostały opisane w notce 42 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej w: wartości godziwej lub w wartości proporcjonalnego udziału udziałów niesprawujących kontroli w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej.

Wybór wyceny udziałów niesprawujących kontroli w wartości godziwej, (która na ogół przewyższa proporcjonalny udział możliwych do zidentyfikowania aktywów netto) oddziałuje na rezydualną wartość firmy.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w cenie nabycia. Po początkowym ujęciu są wykazywane w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców przy uwzględnieniu warunków rynkowych występujących na dzień wyceny.

Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych (odprawy emerytalne i rentowe) ustalane są na podstawie wewnętrznych szacunków i są one aktualizowane na koniec każdego roku obrotowego. Szacunków dokonuje się na podstawie wzorów wyprowadzonych na podstawie dotychczasowego doświadczenia. Z racji tego, że mają one charakter szacunków, choć najlepszych w ocenie kierownictwa, może być z nimi związana niepewność.

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania. Spółki Grupy nie tworzą rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych. Z uwagi na nieistotę dla sprawozdania wartości oszacowanych wstępnie takich rezerw, Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa wykorzystuje szacunki w celu określenia wartości godziwej instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notce 60 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Ujmowanie przychodów

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznaje się dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatności, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

8. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związanej z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek finansowych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Czas trwania jednostki dominującej oraz wchodzący w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

8.1 Podstawa konsolidacji

W stosunku do wszystkich jednostek zależnych Grupa stosuje metodę konsolidacji pełnej.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujemne się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w polskich złotych, o ile nie wskazano inaczej. W jednostce dominującej oraz w spółkach zależnych walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą funkcjonalną dla spółki Marysia Development s.l. jest EURO.

i2 Development S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej <http://www.i2Development.pl>

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Udziały niekontrolujące to kapitały w jednostce zależnej, których nie możemy bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej.

8.2 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSR zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMS”).

Sprawozdania spółek wchodzących w skład Grupy sporządzane są wg lokalnych standardów, a następnie podlegają przekształceniu na MSR/MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

25

8.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN). Dla celów prezentacyjnych wybrane pozycje sprawozdań są przeliczane na walutę euro. Sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały przeliczone na walutę sprawozdawczą w oparciu o zasady wynikające z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 21.

9. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę po raz pierwszy

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów obowiązujących dla okresów rocznych:

MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki, co do zasady ujmowane są, jako korekta wartości prawa do użytkowania. Zarząd Spółki dominującej oszacował wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Zgodnie z analizą, wprowadzenie MSSF 16 nie wpływa istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu,
- przy ul. Stalowej we Wrocławiu.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa posiadała prawa wieczystego użytkowania gruntu następujących nieruchomości:

- przy ul. Legnickiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2019 roku,
- przy ul. Kaszubskiej we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Hallera we Wrocławiu – sprzedaż lokali nabywcom w 2020 roku,
- przy ul. Igielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu.

Na wszystkich gruntach realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie lub planowane jest ich rozpoczęcie w latach 2020 oraz 2021. Zakończenie realizowanych inwestycji planowane jest do 2023 roku.

Co do umów zawartych przed dniem 1 stycznia 2019 roku Grupa korzysta z uproszczenia na podstawie przepisów przejściowych do MSSF 16, załącznik C paragraf 3, prezentując te umowy tak, jak były prezentowane wcześniej, tj. jak umowy nie zidentyfikowane wcześniej jako umowy zawierające leasing.

Wartość praw wieczystego użytkowania gruntów na dzień 1 stycznia 2019 wynosiła 3.268.562,31 złotych, na dzień 31 grudnia 2019 roku 3.185.690,21 złotych. Prawa wieczystego użytkowania gruntów w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane w zapisach.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące umowy najmu powierzchni biurowej:

- umowa najmu z dnia 14 września 2016 roku zawarta przez i2 Development SA, dotyczy powierzchni biurowej 362 m² na 1 piętrze budynku oraz 135 m² na kondygnacji -1 w budynku przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat,
- umowa najmu z dnia 28 grudnia 2016 roku zawarta przez Chamielec Architekci Sp. z o.o., dotyczy powierzchni biurowej 99,01 m² przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat.
- Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:
- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
- samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
- rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku,
- samochód osobowy Ford Tourneo – umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku.

Zarząd Grupy przeanalizował wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 1 stycznia oraz 31 grudnia 2019 roku. Zdyskontowano wartości dla wszystkich umów, na podstawie uzyskanych wyników uznano wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako nieistotny. Dlatego też odstąpiono od ujęcia tych kalkulacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W roku 2019 nabyto prawo użytkowania wieczystego dla gruntu przy ul. Stawowej oraz zawarto umowę leasingową na samochód osobowy. Obie transakcje pozostają bez istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

- KIMSF 23 „Niepewność, co do traktowania podatkowego dochodu”
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów dotyczących podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy.
Kluczową kwestią jest ocena, czy zastosowana interpretacja podatkowa zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Jednostka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8. Uznano, że interpretacja nie ma znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie). Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu). Zmiany wyjaśniają, w jaki sposób jednostki ujmują koszty w przypadku wystąpienia zmiany w programie określonych świadczeń. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany wyjaśniają, że jednostki ujmują inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności, zgodnie z MSSF 9 Instrumenty finansowe. Standard nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy, jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

10. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

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

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

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

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsiębiorstw, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

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

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

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

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

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

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

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

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błęd.

11. Korekta błęd

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błęd.

12. Zmiana szacunków

W okresie bieżącym nie miała miejsca zmiana metod dokonywania szacunków, która miałaby wpływ na okres bieżący okres lub na okresy przyszłe.

13. Istotne zasady rachunkowości

Przyjęte i opisane poniżej zasady rachunkowości będą stosowane w kolejnym opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

13.1 Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia

Jednostki zależne, kontrolowane przez podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej, spełniające definicję przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3, zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Kontrola jest to podleganie ekspozycji na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad daną jednostką.

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

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

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

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

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

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

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia

Jeżeli jednostka obejmuje kontrolę nad jednostkami, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia, połączenie tych jednostek nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3. Jeżeli jednostka przejmuje grupę aktywów lub aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia, przypisuje koszt tej grupy na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wchodzące w jej skład na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia. W przypadku jednostek, w których udział Grupy nie przekracza 50%, Zarząd Spółki na każdy dzień bilansowy dokonuje oceny przesłanek, czy Grupa sprawuje kontrolę nad tą jednostką.

Jeżeli Grupa posiada mniej niż 50% udziałów w danym podmiocie, a mimo tego sprawuje kontrolę operacyjną i finansową nad tym podmiotem, kontroluje organy zarządzające i nadzorujące spółki to uznaje, że istnieje zależność i taka spółka podlega konsolidacji metodą pełną.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dniem 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

31

13.2 Inwestycje w jednostkach współzależnych (współkontrolowanych)

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

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

13.3 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

Dane finansowe przeliczono według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów według średnich kursów ogłoszonych na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 – 4,3000 PLN/EUR roku przez Narodowy Bank Polski,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca, następujących w okresach sprawozdawczych 1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019 – 4,2980 PLN/EUR, 1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018 – 4,2669 PLN/EUR.

Na dzień bilansowy Grupa posiadała udziały w następującej jednostce zagranicznej:

- Marysia Development s.l.

13.4 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od miesiąca, w którym jest on dostępny do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone, jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie i kwocie ustalonej zgodnie z MSSF 15.

Inwestycje

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów trwałych (lub grupę), jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Jednostka wycenia składnik aktywów trwałych (lub grupę) zaklasyfikowany, jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym

Aktywom podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat, jako koszt.

13.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (rekasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem aktywów zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku, gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu odbywa się zgodnie z MSR 40, tj. wartość nieruchomości podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości.

13.6 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Grupa ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nieokreślony okres użytkowania.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujemnie się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat, jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia/kosztów wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie, – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej, – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

35

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” w rozumieniu MSSF 3 i stanowi nadwyżkę wynagrodzenia przekazanego za kontrolę nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przyjętych aktywów netto jednostki.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment działalności zgodnie z definicją podstawowego lub uzupełniającego wzoru sprawozdawczości finansowej Grupy określonego na podstawie MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

13.7 Leasing

Grupa, jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany, jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

36

Oplaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty, jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana, jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Grupa, jako leasingodawca

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy, jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany, jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany, jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

13.8 Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba, że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku, którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuję się, jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

13.9 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane, jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notce 30.

14. Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Grupa ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są, jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu, do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych. W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną splatalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 90 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 365 dni.

14.1 Wbudowane instrumenty pochodne

Zgodnie z MSSF 9 dla umów niespełniających definicji aktywa finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSSF 9 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

Oceny, czy dany wbudowany instrument pochodny podlega wydzieleniu Grupa dokonuje na moment jego początkowego ujęcia. W przypadku instrumentów wbudowanych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych Grupa dokonuje oceny wbudowanych instrumentów pochodnych na dzień połączenia, który to dzień jest dniem ich początkowego ujęcia przez Grupę.

14.2 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

41

15. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Grupy są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym, że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wykazywana jest w rachunku przepływów pieniężnych w odrębnej pozycji „zmiana stanu środków na rachunkach deweloperskich”.

17. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej,

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

20. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółki Grupy w swoich regulaminach nie mają wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Lokalne prawa, na podstawie, których działają spółki Grupy wymagają tworzenia rezerw na odprawy emerytalne. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

21. Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

22. Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółki Grupy nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne. Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy bądź na wypłatę dywidendy.

23. Dotacje

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana, jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat, jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

24. Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie wypełniania zobowiązania na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży pozostałych towarów i usług są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z działalności deweloperskiej

Przychody z usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Grupa rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego. Uznaje się, iż przeniesienie kontroli na nabywcę następuje w momencie spełnienia obydwu powyższych warunków.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów Grupa nie stosuje jednolitego systemu bonusowego. Umowy deweloperskie przewidują ewentualne kary, wynikające z nieterminowego przekazania lokalu oraz nieterminowego podpisania aktu przenoszącego własność lokalu.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane według efektywnej stopy procentowej, sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

25. Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać w/w różnice, aktywa i straty.

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie, jako część należności lub zobowiązań.

26. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto Grupy oraz zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez liczbę akcji w okresie sprawozdawczym. Każda emisja akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego uprawnia do dywidendy od początku roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez prawdopodobną liczbę akcji uwzględniającą liczbę rozwodniających akcji zwykłych.

27. Kapitał własny

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

28. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Grupa wykazuje wartość sprzedaży niefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż niefakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu.

Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

47

Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

Nadwyżkę (zobowiązanie wynikające z umowy) wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

29. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

W Grupie Kapitałowej wyróżniono następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska,
- działalność budowlana (generalne wykonawstwo budowlane)
- pozostałe – w którego skład wchodzi pozostałe spółki grupy kapitałowej.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych. Grupa analizuje również segmenty geograficzne, które są zbieżne z krajami, na którym działa dany dystrybutor.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki i2 Development S.A., która jest Spółką dominującą w Grupie Kapitałowej. Stosowane zasady pomiaru segmentów operacyjnych są zbieżne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki dominującej dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) netto z działalności. Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentu operacyjnego. Podatek dochodowy Grupy podzielony pomiędzy segmenty zgodnie z przypisaniem podmiotu zależnego do segmentu operacyjnego.

Informacje dotyczące segmentów działalności sporządza się zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzenia i prezentacji skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. Nie występują różnice w pomiarze zysków i strat segmentów oraz zysków i strat jednostki, nie występują również różnice pomiędzy wyceną aktywów i zobowiązań segmentów oraz wyceną aktywów i zobowiązań jednostki.

Poniższe tabele przedstawiają analizę segmentową za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych produktów	95 924 248,35	17 495 969,70	23 432,00	113 443 650,05
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 041 942,63	1 110 370,48	1 197 554,92	26 349 868,03
Koszty sprzedaży	700 478,73	61 438,67	377 992,46	1 139 909,87
Koszty ogólnego zarządu	6 074 138,26	2 485 285,53	1 178 460,88	9 737 884,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 311 860,09	0,00	46 097,52	24 357 957,61
Pozostałe koszty operacyjne	709 017,17	672 391,34	1 917 968,77	3 299 377,28
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 870 168,56	-2 108 745,06	-2 229 269,67	36 532 153,82
Przychody finansowe	1 243 641,62	0,00	772 943,78	2 016 587,40
Koszty finansowe	42 688 758,68	113 959,88	0,00	42 802 718,56
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-574 948,50	-2 222 704,94	-1 456 323,89	-4 253 977,34
Podatek dochodowy	-260 362,00	74 178,00	109 181,00	-77 003,00
Zysk (strata) netto z działalności	-314 586,50	-2 296 882,94	-1 565 504,89	-4 176 974,34

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.12.2018 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszt własny sprzedaży	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych produktów	73 243 565,25	17 018 232,36	971 475,97	91 233 273,58
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 540 902,94	1 658 947,29	112 652,78	4 312 503,01
Koszty sprzedaży	1 108 451,80	0,00	0,00	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	7 770 864,66	2 509 461,12	0,00	10 280 325,78
Pozostałe przychody operacyjne	909 399,06	1 499 681,65	29 639,77	2 438 720,48
Pozostałe koszty operacyjne	312 859,49	1 611 870,10	1 078 563,40	3 003 292,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 741 873,95	-962 702,28	-936 270,85	-7 640 847,08
Przychody finansowe	40 093 742,65	0,00	337 638,65	40 431 381,30
Koszty finansowe	2 608 543,22	96 749,68	0,00	2 705 292,90
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 743 325,48	-1 059 451,96	-598 632,20	30 085 241,32
Podatek dochodowy	1 530 991,00	-428 420,00	29 553,00	1 132 124,00
Zysk (strata) netto z działalności	30 212 334,48	-631 031,96	-628 185,20	28 953 117,32

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

49

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2019 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08	0,00	139 793 518,08
Sprzedaż między segmentami	11 442,26	76 595 043,49	11 686 832,72	88 293 338,47	-88 293 338,47	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	309 190,04	688 267,55	817 344,19	1 814 801,78	22 543 155,83	24 357 957,61
Przychody segmentu ogółem	120 286 823,28	95 889 651,22	13 725 183,83	229 901 658,33	-65 750 182,64	164 151 475,69

Działalność kontynuowana:

Okres zakończony 31 grudnia 2018 [w złotych]	Segment działalność deweloperska	Segment działalność budowlana	Wszystkie pozostałe segmenty	Razem	Wyłączenia	Działalność ogółem
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59	0,00	95 545 776,59
Sprzedaż między segmentami	9 470,97	82 880 567,78	7 259 902,63	90 149 941,38	-90 149 941,38	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	906 173,83	1 499 681,65	83 985,00	2 489 840,48	-51 120,00	2 438 720,48
Przychody segmentu ogółem	76 700 112,99	103 057 429,08	8 428 016,38	188 185 558,45	-90 201 061,38	97 984 497,07

30. Przychody i koszty

30.1 Przychody ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej

Z tytułu zawartych umów na sprzedaż nieruchomości Spółka posiada aktywa w postaci środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek na dostawy. Ich rozliczenie w roku 2019 i w roku poprzednim przedstawia się następująco:

	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa	43 796 108,58	31 847 656,05
Środki na rachunkach deweloperskich	43 796 108,58	31 847 656,05
Zobowiązania	76 340 051,78	60 991 069,77
Otrzymane zaliczki na dostawy (wartość nominalna)	76 340 051,78	60 991 069,77

Po podpisaniu umowy na sprzedaż nieruchomości klient dokonuje wpłat wg ustalonego harmonogramu. Ostatnia wpłata dokonywana jest przed wydaniem lokalu to jest przed przekazaniem korzyści. Wpłaty osób fizycznych dotyczących umów na dostawę lokali mieszkalnych dokonywane są ratami, proporcjonalnie do stopnia realizacji budowy na Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (MRP), do których prowadzenia jest zobowiązana Spółka z Grupy. Środki te są zwalniane przez bank po weryfikacji poszczególnych etapów danego przedsięwzięcia deweloperskiego, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Otwarty MRP lub po przeniesieniu własności, – jeśli dla danej inwestycji jest prowadzony Zamknięty MRP. Spółka zasadniczo korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych. W związku z powyższym środki zgromadzone na MRP nie mogą być wykorzystane przez Spółkę z Grupy na finansowanie inwestycji do czasu ich zwolnienia przez bank. Umowy nieobjęte ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego dokonywane są przez klientów na rachunki bankowe Spółki z Grupy i od razu są wykorzystywane na finansowanie inwestycji.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

50

Wszystkie wpłacone środki na poczet umów o sprzedaż nieruchomości, zarówno zgromadzone na MRP jak i zwolnione przez bank i wpłacone bezpośrednio na rachunki Spółki są ewidencjonowane, jako zobowiązania w pozycjach „Otrzymane zaliczki na dostawy”. Otrzymane zaliczki, które wpłacane były przez klientów bezpośrednio na rachunki Spółki, lub które zostały już zwolnione z MRP są wykazywane w kwotach netto (bez podatku VAT), natomiast zaliczki, które znajdują się na MRP są wykazywane w wartościach brutto. Przychód z otrzymanych zaliczek netto ewidencjonowany jest w momencie przekazania ryzyk i korzyści.

W tabeli poniżej przedstawiona została łączna kwota ceny transakcyjnej z podpisanych na dzień 31 grudnia 2019 roku umów deweloperskich i przedwstępnych oraz jej szacunkowe rozliczenie w przyszłych okresach.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2019 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2020-2023:

Okres	[w złotych]
W roku 2020	124 390 096,79
W latach 2020-2023	86 346 761,56

W Grupie nie wystąpiły istotne zmiany w aktywach i zobowiązaniach z tytułu umów w roku 2019.

Poniższa tabela przedstawia wartość netto umów podpisanych do dnia 31 grudnia 2018 roku - pozostałych do rozliczenia w latach następnych- w tym do rozliczenia w latach 2019-2021:

Okres	[w złotych]
W roku 2019	38 580 733,81
W latach 2020-2021	168 030 071,66

Grupa realizuje kontrakty długoterminowe w ramach generalnego wykonawstwa. Grupa rozpoznaje przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Grupa prezentuje w aktywach kwoty należne od odbiorców (zamawiających) z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których poniesione koszty powiększone o ujęte zyski (pomniejszone o ujęte straty) przewyższają należności wynikające z faktur częściowych. Nieuregulowane kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy prezentowane są w pozycji należności, także kwoty zatrzymane przez odbiorców, jako kaucje gwarancyjne.

Grupa prezentuje w zobowiązaniach kwoty należne odbiorcom z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku, których kwoty zafakturowane za pracę wykonaną w ramach umowy przewyższają poniesione koszty powiększone o ujęte przychody (pomniejszone o ujęte straty).

Wartość ujętych w skonsolidowanym bilansie aktywów i zobowiązań wynikających z wyceny kontraktów długoterminowych przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tyt. kontraktów budowlanych	2 698 749,64	469 653,31
Zobowiązania z tyt. kontraktów budowlanych	2 528 699,21	568 703,45

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

51

Przychody z działalności operacyjnej w podziale na rodzaje działalności przedstawiały się następująco:

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019- 31.12.2019 r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży produktów	119 966 190,98	18 606 340,18	1 220 986,92	139 793 518,08
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018- 31.12.2018r.	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży produktów	75 784 468,19	18 677 179,65	1 084 128,75	95 545 776,59
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00

Wszystkie przychody z tytułu świadczonych usług uzyskane zostały w kraju, na terenie miasta Wrocław.

30.2 Koszty według rodzajów

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Amortyzacja	409 748,93	458 525,97
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	54 475 067,42	34 556 353,31
Usługi obce	78 400 588,80	69 782 991,74
Podatki i opłaty	1 951 139,73	4 028 559,39
Koszty świadczeń pracowniczych	4 782 547,59	4 492 748,95
Pozostałe koszty rodzajowe	795 374,43	833 107,40
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	140 814 466,90	114 152 286,76
Koszty sprzedaży	1 139 909,87	1 108 451,80
Koszty ogólnego zarządu	9 737 884,67	10 280 325,78

30.3 Pozostałe przychody operacyjne

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	6 097,56	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w tym:	23 312 346,66	90 635,32
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	23 309 775,83	0,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne:	1 039 513,39	2 348 085,16
Obciążenia podwykonawców za sprzęt i naprawy sprzętów	627 555,63	1 452 179,83
Przychody z nieruchomości (czynsze za lokale, opłaty za części wspólne)	287 152,03	161 636,63
Należności otrzymane po wyroku sądowym	34 520,17	1 047,00
Odszkodowania	4 987,38	9 251,85
Rozwiązanie rezerwy	0,00	640 000,00
Pozostałe przychody operacyjne	85 298,18	83 969,85
Pozostałe przychody ogółem	24 359 457,61	2 438 720,48

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

52

30.4 Pozostałe koszty operacyjne

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Utworzenie odpisu na należności, zapasy	443 124,61	724 045,40
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych aktywów trwałych	127 827,06	85 270,11
Odzkodowania i ugody wypłacone	0,00	0,00
Koszty egzekucji należności, należności nieściągalne, koszty sądowe	193 702,44	0,00
Kary umowne i odszkodowania pozostałe	74 955,22	46 086,48
Inne:	2 459 767,95	2 147 891,00
Koszty utrzymania części wspólnych w trakcie sprzedaży	702 939,49	307 588,48
Koszty z tyt. najmu Master Lease	0,00	705 129,55
Koszty procesu inwestycyjnego	1 509 206,48	0,00
Rezerwy na koszty	215 198,26	21 320,00
Koszty komercjalizacji i zarządzania budynkiem	0,00	114 121,18
Koszty przestoju budowlanego	0,00	854 049,46
Pozostałe koszty operacyjne	32 423,72	145 682,33
Pozostałe koszty ogółem	3 299 377,28	3 003 292,99

30.5. Przychody finansowe

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	48 121,43	42 855,19
Przychody z tytułu objęcia papierów dłużnych	0,00	0,00
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	623 705,36	294 351,28
Przychody z tytułu odsetek od należności po terminie	101 118,99	0,00
Zysk ze zbycia inwestycji oraz odpisy aktualizujące	1 217 654,34	0,00
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0,00	94 174,83
Inne w tym:	25 987,28	40 000 000,00
Umowa przeniesienia pożytków z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej	0,00	40 000 000,00
Przychody finansowe ogółem	2 016 587,40	40 431 381,30

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

53

30.6. Koszty finansowe

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Odsutki od kredytów bankowych i otrzymanych pożyczek, w tym:	81 433,30	174 417,92
<i>Od kredytów bankowych, sald debetowych</i>	<i>69 696,86</i>	<i>50 036,67</i>
<i>Od otrzymanych pożyczek</i>	<i>11 736,64</i>	<i>124 381,25</i>
Odsutki od wyemitowanych papierów dłużnych	738 678,02	1 607 600,86
Odsutki budżetowe	156 295,21	5 290,46
Odsutki od innych zobowiązań	37 152,24	14 607,29
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	23 860,14	31 540,64
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja aktywów finansowych	0,00	0,00
Pozostałe-ujemne różnice kursowe w części stanowiącej nadwyżkę nad dodatkami różnicami kursowymi za dany rok obrotowy w jednostce zależnej	0,00	0,00
Inne:	41 765 299,45	866 980,60
Koszty pośrednictwa finansowego	938 168,47	799 457,80
Dodatkowe koszty zw. z wcześniejszym wykupem obligacji	11 952,42	25 000,00
Strata na instrumentach dłużnych FIZ	0,00	6 428,31
Prowizja od umowy kredytowej	69 398,65	36 094,49
Porozumienie dot. umowy przeniesienia pożyczek z tyt. uczestnictwa w spółce komandytowej	40 692 619,20	0,00
Różnice kursowe	53 160,71	4 855,13
Koszty finansowe ogółem	42 802 718,56	2 705 292,90

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązanym niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożyczek z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w I półroczu 2019 roku utworzono rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych.

Rezerwa ta uwzględniała oszacowanie przychodu na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniła przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.

Spółka zaprojektowała, uzgodniła z instytucjami odbiorowymi i wdrożyła rozwiązania techniczne, które pozwoliły spełnić stawiane wymogi w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych. Spółka uzgodniła z organami administracyjnymi optymalne rozwiązanie, które nie generowało tak znacznych nakładów, jak zakładano i kalkulowano na moment sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Łączna kwota szacunków kosztów to 54,1 mln zł. W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

W listopadzie 2019 roku na mocy porozumienia pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązanym niepodlegającym konsolidacji), zobowiązano obie strony transakcji do dokonania końcowego rozliczenia umowy przeniesienia pożyczek w terminie do końca 2019 roku, bez przenoszenia jakichkolwiek pożyczek na dalsze lata obrotowe spółki i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.

Mając na uwadze powyższe dokonano końcowego rozliczenia projektu oraz możliwych do wypłacenia przez Spółkę i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. kwoty pożytków, których wartość ostatecznie wyniosła 15.055.208,35 złotych. W ślad za podpisanym porozumieniem i mając na uwadze końcowe rozliczenie umowy pożytków Spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty z tytułu uczestnictwa i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. wynagrodzenia w kwocie 14.362.589,15 złotych. Na dzień bilansowy należne wynagrodzenie i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. otrzymała i rozliczyła. Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zapłaciła w ramach umowy 14.362.589,15 złotych, natomiast Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. wypłaciła z tytułu umowy przeniesienia pożytków kwotę 15.055.208,35 złotych, transakcja całościowo rozliczona w 2019 roku. Końcowy wynik transakcji wynosił 692.619,20 złotych. W dniu 21 sierpnia 2019 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. uzyskała od Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażami oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 26 sierpnia 2019 roku.

30.7 Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	0,00	0,00
Amortyzacja wartości niematerialnych	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży w tym:	0,00	0,00
Amortyzacja środków trwałych	0,00	0,00
Koszty z tytułu leasingu operacyjnego	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu w tym:	409 748,93	458 525,97
Amortyzacja własnych środków trwałych	111 476,71	114 466,19
Amortyzacja środków trwałych w leasingu	288 013,60	336 954,16
Amortyzacja wartości niematerialnych	10 258,62	7 105,62

30.8 Koszty świadczeń pracowniczych

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Wynagrodzenia	3 991 387,19	3 872 021,39
Koszty ubezpieczeń społecznych	791 160,40	620 727,56
Koszty świadczeń emerytalnych	0,00	0,00
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0,00	0,00
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0,00	0,00
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	0,00	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	4 782 547,59	4 492 748,95
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	0,00	0,00
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	276 644,00	187 767,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 505 903,59	4 304 981,95

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

55

31. Podatek dochodowy**31.1 Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	655 857,00	223 350,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-77 003,00	1 132 124,00

31.2 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-808 256,00	10 660 267,27
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk/(strata) niepodlegający opodatkowaniu	-1 959 109,00	11 349 615,00
Zysk/strata ze spółek komandytowych	-7 060 475,00	8 367 517,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	-5 909 621,00	7 678 170,00
Podatek według średniej stawki podatkowej obowiązującej w Grupie (19%)	-5 909 621,00	7 678 170,00
Odwrocenie rezerwy/aktywa na podatek odroczony spółek komandytowo-akcyjnych	0,00	0,00
Nieujęte straty podatkowe	9 331 010,00	10 057 369,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 832 772,00	2 101 169,00
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-7 003 914,00	-15 767 376,00
Nierozpoznanie wcześniej aktywo podatkowe	0,00	0,00
Koszty tylko podatkowe	-3 188 139,00	-4 400 972,00
Przychody tylko podatkowe	5 593 749,00	554 990,00
Pozostałe	0,00	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

56

i2DEVELOPMENT

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Bieżące obciążenie z tyt. podatku dochodowego	655 857,00	223 350,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące powstania i odwracania się różnic przejściowych	-732 860,00	908 774,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat, w tym	-77 003,00	1 132 124,00
Przypisanie działalności kontynuowanej	-77 003,00	1 132 124,00
Podatek dochodowy związany z porcjami prezentowanymi w pozostałych dochodach całkowitych	0,00	0,00
Obciążenie/uznanie z tyt. podatku odroczonego dotyczące zysków i strat aktuarialnych z tyt. rezerw na odpisy emerytalne	0,00	0,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	-77 003,00	1 132 124,00

Główne składniki obciążenia/uznania podatkowego w zestawieniu zmian w kapitale własnym	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny aktywów	0,00	0,00
Obciążenie /uznanie podatkowe wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym	0,00	0,00

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunków i strat	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zamiecanej	-4 253 977,34	30 085 241,32
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej i zamiecanej stanowiący podstawę rozliczenia podatku dochodowego	-4 253 977,34	30 085 241,32
Stawka podatkowa (w%)	0,19	0,19
Obciążenie podatkowe według zastosowanej stawki podatkowej	655 857,00	223 350,00
Obciążenie/uznanie podatkowe wykazane w rachunków zysków i strat	655 857,00	223 350,00
Efektywna stawka podatkowa	-0,15	0,01

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

57

31.3 Odroczony podatek dochodowy

Grupa wykazuje zarówno aktywo jak i rezerwy na podatek odroczony.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 727 689,00	10 186 788,00
Odsutki naliczone od pożyczek, obligacji, kredytów, zobowiązań, różnice kursowe	1 488 394,00	6 037 816,00
Straty podatkowe	5 944 866,00	3 946 809,00
Niezapłacone faktury	941,00	941,00
Wynagrodzenia i ZUS zapłacone w kolejnym roku	12 740,00	3 606,00
Odpis na należności	280 748,00	197 616,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 212 696,00	9 404 655,00
Odsutki od pożyczek i obligacji, różnice kursowe	2 872 734,00	5 838 433,00
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	58 505,00	51 474,00
Wycena kontraktów długoterminowych	2 968 425,00	2 709 916,00
Noty-obciążenia kary niezapłacone	309 131,00	171 171,00
Wycena niezakończonych umów o usługi budowlane	3 901,00	633 661,00

32. Działalność zaniechana

W okresie 12 miesięcy 2019 oraz 2018 roku Grupa nie wykazywała działalności zaniechanej.

33. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa nie tworzy takiego funduszu.

34. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących na koniec okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwałniających oraz akcji z prawdopodobnych przyszłych emisji).

i2DEVELOPMENT

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 176 974,34	28 953 117,32
Zysk / Strata na działalności zamkniętej	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	-4 176 974,34	28 953 117,32
Wpływ obligacji zamienialnych na akcje	0,00	0,00
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	-4 176 974,34	28 953 117,32
Podstawowy zysk netto przypadający na jedną akcję w z/ przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,43	2,98
Rozwodniony zysk netto przypadający na jedną akcję w z/ przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,43	2,98
 Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	 9 700 000,00	 9 700 000,00
Wpływ rozwodnienia		
Opcje na akcje	0,00	0,00
Prawdopodobna emisja akcji	0,00	0,00

Wszystkie zdarzenia, które miały miejsce w okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych zostały opisane w notce dotyczącej Kapitałów.

35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik skonsolidowany Grupy nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Spółka dominująca osiągnęła w 2019 roku zysk w wysokości 5.615.872,82 złotych. Zarząd Spółki proponuje przeniesienie zysku na kapitał zapasowy.

36. Rzeczowe aktywa trwałe

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Grunt i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2019 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Nabycia	0,00	151 347,00	52 033,34	0,00	203 380,34
Roklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Roklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne ceja	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	710 435,02	340 702,24	1 555 174,20	0,00	2 206 311,46
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	41 246,91	112 062,10	0,00	224 387,17
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- ceja, różnica kursowa	0,00	-32,62	0,00	0,00	-32,62
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	195 118,20	205 583,15	685 115,08	0,00	1 085 816,43
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	515 316,82	135 119,09	470 059,12	0,00	1 120 495,03
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Grunt i budynki	Maszyny i urządzenia	Środki transportu i pozostałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 682 911,98	0,00	2 582 702,24
Nabycia	0,00	0,00	456 790,55	0,00	456 790,55
Roklasyfikacja ze środków w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Roklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana przeznaczenia, sposobu użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne ceja	0,00	0,00	579 771,12	0,00	579 771,12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	710 435,02	189 355,24	1 559 931,41	0,00	2 459 721,67
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	52 961,88	142 435,08	305 182,18	0,00	500 579,14
Odpis amortyzacyjny za okres	71 078,16	22 130,74	354 836,45	0,00	448 045,35
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne- ceja, różnica kursowa	0,00	262,20	86 965,65	0,00	87 227,85
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	124 040,04	164 303,62	573 052,98	0,00	861 396,64
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	657 473,14	46 920,16	1 377 729,80	0,00	2 082 123,10
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	586 394,98	25 051,62	986 878,43	0,00	1 598 325,03

Grupa nie posiada żadnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych, a które nie byłyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

60

37. Leasing

37.1 Zobowiązania z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- umowa na składarkę – umowa zawarta w 2016, do stycznia 2020 roku,
- samochód osobowy BMW – umowa zawarta w 2017 roku, do lipca 2020 roku,
- rozdzielacz hydrauliczny – umowa zawarta w 2018 roku, do grudnia 2021 roku,
- samochód osobowy Ford Tourneo – umowa zawarta w 2019 roku, do sierpnia 2023 roku.

37.2 Należności z tytułu umów leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu – Grupa jako leasingodawca

Grupa nie posiada środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku oddanych do użytkowania na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu.

38. Nieruchomości inwestycyjne

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

- i2 Development Sp. z o.o. – lokal usługowy przy ul. Piłsudskiego o wartości godziwej 366.526,69 złotych. Spółka i2 Development Sp. z o.o. osiąga przychody z tytułu wynajmu powyższego lokalu,
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. – lokale usługowe o wartości godziwej 18.217.784,00 złotych,
- i2 Development S.A. – lokale usługowe o wartości godziwej 8.220.705,00 złotych.

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji lokali usługowych znajdujących się w spółkach i2 Development S.A. oraz i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa z zapasów do inwestycji w nieruchomości. Grupa zamierza zatrzymać nieruchomości w celach uzyskania bezpośrednich korzyści w postaci wzrostu ich wartości oraz uzyskania pożytków z najmu. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 16.138.089,13 złotych w koszcie wytworzenia, ich wartość godziwa wynosi łącznie 26.438.489,00 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

W marcu 2020 roku nieruchomości inwestycyjne przeniesiono do spółki celowej i2 JV Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

39. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

W 2019 roku Grupa dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie lokali usługowych znajdujących się w trakcie budowy w spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. komandytowa. Zarząd Grupy planuje uzyskanie w przyszłości korzyści z najmu oraz wzrostu wartości posiadanych nieruchomości. Wartość nieruchomości objętych reklasyfikacją wynosiła 34.193.636,80 złotych. Ich wartość godziwa na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu stopnia zaawansowania budowy, wynosi 47.203.012,76 złotych. Wartości nieruchomości ustalono na podstawie wyceny przygotowanej przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z Poznania.

Grupa planuje po zakończeniu budowy lokali przeniesienie ich do spółki celowej i2 JV Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem posiadanych lokali usługowych.

40. Wartości niematerialne

Stan na 31 grudnia 2019 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	10 000,00	257 852,04	50 825 964,09
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	8 000,02	245 262,54	253 262,56
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	8 258,64	10 258,62
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	10 000,00	253 521,18	263 521,18
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	50 558 112,05	1 999,98	12 589,50	50 572 701,53
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	50 558 112,05	0,00	4 330,86	50 562 442,91

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

62

Stan na 31 grudnia 2018 roku [w złotych]	Wartość firmy	Znak towarowy	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	222 409,93	50 790 521,98
Nabycia	0,00	0,00	9 449,22	9 449,22
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfer ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 558 112,05	10 000,00	231 859,15	50 799 971,20
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	6 000,04	210 789,01	216 789,05
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	1 999,98	8 480,64	10 480,62
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	8 000,02	219 269,65	227 269,67
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018 roku	50 558 112,05	3 999,96	11 620,92	50 573 732,93
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 558 112,05	1 999,98	12 589,50	50 572 701,53

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

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

Badanie utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 50.558.112,05 złotych.

Wartość firmy z konsolidacji podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne („CGU”), które mogą skorzystać z synergii połączenia. Za najniższy poziom w Grupie, do którego może zostać przypisana wartość firmy i na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze Grupa uznała segment operacyjny określony zgodnie z wymogami MSSF 8 Segmenty Operacyjne.

Test na utratę wartości bilansowej wartości firmy przeprowadzono w odniesieniu do aktywów netto powiększonych o wartość firmy.

Segment deweloperski

Kluczowe założenia wpływające na oszacowanie wartości użytkowej testowanych segmentów to:

- Stabilność rynkowych cen nieruchomości,
- Stabilność rynkowych cen materiałów budowlanych,
- Stabilność rynkowych cen usług budowlanych,
- Prowadzenie inwestycji na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w segmencie premium,
- Rozwój segmentu rynku komercyjnego,
- Realizowanie projektów deweloperskich w oparciu o obecnie posiadany bank ziemi oraz nowe grunty.

Test został przeprowadzony w oparciu o bieżącą wartość szacowanych przepływów pieniężnych wszystkich aktualnie realizowanych projektów deweloperskich oraz będących w przygotowaniu, których uruchomienie nastąpi w 2020 oraz w 2021 roku. Dodatkowo założono pozyskanie nowych projektów, które zabezpieczą przepływy w latach 2021-2023. Wyliczeń dokonano na podstawie prognoz na okres 2020 – 2023. Podstawę do planowanych przepływów pieniężnych stanowi wynik operacyjny w latach 2020 - 2023 oraz amortyzacja tego okresu, które zostały zdyskontowane. W okresie do 2023 roku założono realizację 24 przedsięwzięć deweloperskich, w tym realizację zarówno projektów mieszkaniowych jak i komercyjnych. Obliczona wartość potwierdza wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy.

W teście na utratę wartości nie szacowano wartości rezydualnej.

Stopa dyskontowa przyjęta do kalkulacji odzwierciedla średnioważony koszt kapitału – przyjęta została na poziomie 9,0%.

Przeprowadzone analizy wrażliwości wskazują, iż najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na szacunek wartości użytkowej ośrodków wypracowujących środki pieniężne są rynkowe ceny lokali mieszkalnych.

Zarząd prognozuje, że żadna racjonalnie możliwa i wysoce prawdopodobna zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia przyjętego do analiz nie spowoduje, iż wartość bilansowa aktywów netto powiększonych o wartość firmy będzie wyższa od ich wartości odzyskiwalnej.

Na podstawie wyników przeprowadzonego testu nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów wartości firmy.

41. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa nie posiada udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

42. Połączenia jednostek gospodarczych, nabycia aktywów o znaczącej wartości i nabycia udziałów mniejszościWartość firmy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Wartość powstała przy nabyciu udziałów w:		
Concept Sp. z o.o. w likwidacji	4 069,90	4 069,90
i2 Grupa Sp. z o.o.	50 554 042,15	50 554 042,15
Razem wartość firmy	50 558 112,05	50 558 112,05

Wartość firmy w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie uległa zmianie.

Wartość firmy powstała w Grupie w 2014 roku wynika z nabycia udziałów w spółce Concept Sp. z o.o..

Wartość firmy powstała w 2015 roku wynika z nabycia aportem i2 Grupa sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi. W wartości firmy w wysokości 50.554 tysięcy złotych zawierają się pewne aktywa niematerialne, których nie można wyodrębnić w jednostce przejmowanej, ani wycenić w sposób wiarygodny, z uwagi na ich charakter. Wartości ujęte w tej pozycji obejmują efekt synergii uzyskanej po połączeniu, dywersyfikację działalności i źródeł dochodu oraz zwiększenie znaczenia na rynku.

Nie przewiduje się, aby jakkolwiek część ujętej wartości firmy podlegała odliczeniu dla celów podatkowych.

Wartość firmy stanowi różnicę pomiędzy ceną nabycia udziałów, a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Wartość firmy, która powstała w wyniku nabycia akcji w spółkach została zweryfikowana w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy. Opis testu i jego rezultaty zostały opisane w notce Wartości niematerialne i prawne niniejszych zasad (polityk) rachunkowości i dodatkowych not objaśniających.

Nabycia jednostek gospodarczych, spełniających definicję przedsięwzięcia

Nie wystąpiły.

Nabycie udziałów mniejszości w spółkach, które nie spełniają definicji przedsięwzięcia

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, jak również w roku 2018 nie było nabyć jednostek gospodarczych niespełniających definicji przedsięwzięcia.

43. Udzielone pożyczki

Wartość pożyczek udzielonych podmiotom wraz z należnymi odsetkami wynosi 4.454.671,84 złotych. Kwota 4.365.803,32 złotych to pożyczki długoterminowe, kwota 88.868,52 złotych przypada do spłaty w 2019 roku.

Nazwa spółki w Grupie	Pożyczkobiorca	Stan na 31 grudzień 2019 [w złotych]			Stan na 31 grudzień 2018 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 Finance sp. z o.o.	pracownicy spółek z Grupy	0,00	0,00	0,00	152 375,76	203 669,04	356 044,80
i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszynskie sp.k.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	0,00	0,00	581 553,91	0,00	581 553,91
Chamielec Architekti sp. z o.o.	Chamielec Arkadiusz	33 618,31	272 509,96	306 128,27	310 357,49	0,00	310 357,49
Korfantowski Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k. *	52 921,23	0,00	52 921,23	52 921,33	0,00	52 921,33
i2 Development S.A.	Black Bridge sp. z o.o. Książa Witolda sp.k.*	0,00	3 655 777,56	3 655 777,56	0,00	3 476 756,16	3 476 756,16
i2 Development S.A.	Mistral Investments sp. z o.o. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k. *	0,00	0,00	0,00	310 915,07	0,00	310 915,07
i2 Development S.A.	pracownicy spółek z Grupy	2 328,98	0,00	2 328,98	2 867,33	0,00	2 867,33
i2 Development S.A.	osoba fizyczna nie powiązana ze spółką	0,00	437 515,80	437 515,80	0,00	0,00	0,00
Razem		88 868,52	4 365 803,32	4 454 671,84	1 721 905,96	3 680 425,20	5 402 331,16

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

44. Inne aktywa długoterminowe

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45. Świadczenia pracownicze

45.1 Programy akcji pracowniczych

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45.2 Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Pozycja nie występuje w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

45.3 Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Pozycja nie występuje w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

66

46. Zapasy

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Materiały (według ceny nabycia)	0,00	0,00
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	298 898 865,30	351 466 188,14
Produkty gotowe:	41 146 388,40	15 804 207,76
Towary	2 093 388,00	22 324 864,18
Inne	0,00	0,00
Zapasy ogółem	342 138 641,70	389 595 260,08

Wartość zapasów według poszczególnych projektów:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Bulwar Staromiejski	135 746 858,71	179 505 720,46
Piłsudskiego 89-91 (budynek A i B)	13 370 232,14	13 366 500,14
Ogrody Jordankowskie	0,00	115 225,64
Ogrody Grabiszynskie	41 748 365,11	30 848 854,42
Ptasia / Podwórcowa	925 824,10	1 505 914,03
Stalowa	3 385 792,64	0,00
Igielna	2 793 867,30	2 779 847,70
Śrutowa 8	0,00	3 752,63
Piękna	0,00	2 499 183,56
Awicenny	63 865 021,24	43 699 028,80
Śrutowa	9 920 410,77	4 672 111,33
Łęgnicka/Przedmiejska	3 090 548,75	48 400 755,80
Powstańców Śląskich	35 141 384,62	32 897 832,14
Kaszubka	4 216 363,32	3 935 328,87
dzielnica na Teneryfie	4 341 271,87	3 040 340,38
Zagietowska	21 499 313,13	20 231 476,18
Stawowa	2 093 388,00	2 093 388,00
Razem	342 138 641,70	389 595 260,08

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące grunty i budynki, które objęte były hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia kredytów bankowych Grupy:

- W dniu 29 października 2015 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła umowę kredytową z mBankiem Hipotecznym S.A. zabezpieczoną hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Dzień ostatecznej spłaty tego kredytu wyznaczono na 20 października 2027 roku.

Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką łączną do kwoty 228.000.000,00 złotych.

- W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0. Termin ostatecznej spłaty tych kredytów to 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 88.616.060,00 złotych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

67

- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. podpisała umowę kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy ul. Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 15 września 2020 roku.

Kredyt wypłacany jest w walucie PLN, oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Banku i marży.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- ustanowienie hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 38.103.000,00 zł na nieruchomości;
- oświadczenie Spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz banku co do zobowiązań wynikających z umowy Kredytu 1 oraz Kredytu 2 sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 48.604.000,00 zł.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- W dniu 21 grudnia 2018 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestycyjnego Nowy Dom na kwotę 6.876.904,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Nowa Kaszubska”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Kaszubskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerach WR.1K/00344957/6 i WR.1K/00341573/9.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 czerwca 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 10.840.356,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

- W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestycyjnego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 złotych oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 złotych z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerach WR.1K/00108887/8 i WR.1K/00329623/5. Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 złotych, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
- Na nieruchomościach stanowiących działki o numerze 102/3 o powierzchni 0,0426 ha oraz 102/4 o powierzchni 0,1574 ha, położonych przy ulicy Piłsudskiego we Wrocławiu, ustanowiona jest hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Falken Invest sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Obligacje zabezpieczone wyemitowane przez i2 Development S.A.

W dniu 17 września 2018 roku Zarząd i2 Development S.A. dokonał warunkowego przydziału 9.000 (dziewięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G („Obligacje”) emitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 sierpnia 2018 roku, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 9.000.000 (dziewięć milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnego przydziału ustaloną przez Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącemu funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji.

Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:

- prawie użytkowania 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

o nabyciu których Spółka informowała raportem bieżącym numer 50/2018 z dnia 11 września 2018 roku.

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

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii C wyemitowanych przez Spółkę w dniu 5 stycznia 2017 roku. Zmiany WEO dotyczą m.in. zakresu ustanowionych zabezpieczeń.

Obligacje serii C zabezpieczone są:

- poręczeniami udzielonymi przez Poręczycieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji C objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji C;
- hipoteką umowną łączną na nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę o numerze 30, o powierzchni 0,1244 ha, położonej przy ulicy Powstańców Śląskich oraz Wielkiej we Wrocławiu;
- umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 15.000 (piętnaście tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „I”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) 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 17 marca 2021 roku („Obligacje I”).

Obligacje serii I zabezpieczone są:

- hipoteką umowną łączną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 2/25, o powierzchni 4674 m², położonej przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteką umowną łączną na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 3/10, o powierzchni 1294 m², położonej przy Al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu
- umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
- oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

Zmiany odpisu aktualizującego zapasów był następujący:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 1 stycznia	71 686,96	1 467 800,40
Zwiększenie	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	71 686,96	1 396 113,44
Odpis aktualizacyjny na zapasy na dzień 31 grudnia	0,00	71 686,96

47. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem Kierownictwa Jednostki dominującej, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności, właściwym dla należności handlowych Grupy.

Nie istnieją należności przeterminowane nieobjęte odpisami, które byłyby uznane za nieściągalne.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Należności z tytułu dostaw i usług w tym	18 713 672,04	28 582 568,05
Należności od jednostek powiązanych	12 147 366,08	23 627 564,82
Należności budżetowe (w tym podatek VAT do zwrotu od nabytych aktywów)	3 453 154,53	1 653 409,24
Pozostałe należności od osób trzecich	348 519,55	551 198,98
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	1 270 265,09	34 107 946,96
Należności ogółem (netto)	23 785 611,21	64 895 123,23
Odpis aktualizujący należności	1 398 051,50	1 065 145,12
Należności brutto	25 183 662,71	65 960 268,35

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2019 roku ani na dzień 31 grudnia 2018 roku.

W poprzednim roku obrotowym wartość utworzonych odpisów aktualizujących przez spółki Grupy wyniosła 695.846,46 złotych. W roku 2019 utworzono odpisy na kwotę 415.135,64 złotych, wykorzystano w kwocie 82.229,26 złotych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

70

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Odpis aktualizujący na dzień 1 stycznia	1 065 145,12	389 725,04
Zwiększenie	415 135,64	695 846,46
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Wykorzystanie/Rozwiązanie	82 229,26	20 426,38
Odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia	1 398 051,50	1 065 145,12

48. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Poniższa tabela zawiera ich zestawienie.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe czynne w tym	338 139,96	727 879,80
Koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	312 827,41	663 133,61
Polisy ubezpieczeniowe	25 312,55	0,00
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe czynne w tym	6 384 862,62	3 243 291,50
Polisy ubezpieczeniowe	127 338,86	147 551,27
Koszty pośrednictwa finansowego przy emisji obligacji	1 560 806,20	938 168,47
Fv wystawione w roku bieżącym dot. roku następnego	0,00	80 805,91
Koszty procesu inwestycyjnego	0,00	1 429 092,08
Koszty zw. z zakupem nowej działki	1 840 852,01	99 314,00
Usługi napraw po sprzedaży lokali	59 386,04	47 324,32
Opłata KNF zw. z emisją obligacji	0,00	16 446,24
Wycena kontraktów budowlanych	2 698 749,64	469 655,31
Usługi wdrożenia nowej programy księgowego	14 720,00	0,00
Koszty projektów	73 990,42	0,00
Pozostałe	9 019,45	14 933,90

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

71

49. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich wynosi 43.796.108,58 złotych i dotyczy przedpłat na mieszkania i lokale usługowe otrzymanych od klientów Grupy. Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich są środkami o ograniczonej możliwości dysponowania. Zwalniane są po spełnieniu warunków zawartych w umowach rachunków deweloperskich.

Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania na podstawie umów deweloperskich:

Spółka	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Wpłaty	Zwolnienia	Stan na 31 grudnia 2019 roku
i2 Development sp. z o.o. Pięka sp.k.	45 732,73	0,06	45 732,79	0,00
i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k.	16 819 963,19	65 605 792,81	82 181 791,95	243 964,05
i2 Development sp. z o.o. Kaszubka sp.k.	0,00	11 052 655,37	10 727 025,59	325 629,78
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	10 098 131,48	6 520 054,23	3 578 077,25
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszynskie sp.k.	586 437,39	16 240 133,66	6 765 614,15	10 060 956,90
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	9 051 081,72	94 653 648,05	88 127 875,15	15 576 854,62
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	5 344 441,02	27 166 812,33	18 500 627,37	14 010 625,98
Razem	31 847 656,05	224 817 173,76	212 868 721,23	43 796 108,58

50. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 082 021,42	15 663 230,75
w tym na rachunkach VAT (split payment)	159 696,66	17 388,00
Lokaty krótkoterminowe	0,00	0,00
Razem	3 082 021,42	15 663 230,75
W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
Kredyt w rachunku bieżącym	1 333 877,21	172 619,94

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

Kwoty kredytów w rachunku bieżącym zostały zaprezentowane w notce dotyczącej Ryzyka związanego z 59.4.

51. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwy**51.1 Kapitał podstawowy**

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
1. Wysokość kapitału podstawowego	9 700 000,00	9 700 000,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	9 700 000,00	9 700 000,00
Akcje/udziały zwykłe	9 700 000,00	9 700 000,00
Akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:		
Marcin Misztal	0	0%
Galtoco Investments Ltd.	42,85%	42,65%
Acico Investments Ltd.	42,30%	42,18%
Pozostali akcjonariusze	14,85%	15,17%
4. Wartość nominalna jednej akcji/jednego udziału	1,00	1,00

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał akcyjny (podstawowy) podmiotu dominującego (Grupy) wynosi 9.700.000,00 złotych i jest podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 156 447,00	4 156 447,00	1	42,85%	42,85%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 440 890,00	1 440 890,00	1	14,85%	14,85%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

73

Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 200 637,00	4 200 637,00	1	43,31%	43,31%
Acico Investments Ltd. **	4 102 663,00	4 102 663,00	1	42,30%	42,30%
Pozostali akcjonariusze	1 396 700,00	1 396 700,00	1	14,40%	14,40%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

51.2 Kapitał zapasowy

Uzgodnienie zmian w kapitale zapasowym przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	101 671 709,60	80 992 552,78
Zwiększenia	43 396 546,18	33 049 704,61
Dopłaty wspólników	0,00	0,00
Z podziału zysku	0,00	0,00
Z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	43 396 546,18	33 049 704,61
Z innych odpisów	0,00	0,00
Ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00	0,00
Zmniejszenia	-7 157 767,44	-12 370 547,79
Pokrycie straty	-5 939 713,10	-12 370 547,79
Likwidacja spółki Zodiak III	-1 218 054,34	0,00
Stan na koniec okresu	137 910 488,34	101 671 709,60

51.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

Uzgodnienie zmian w kapitałach rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	-9 896,75	2 715,32
Różnice kursowe z wyceny	9 659,50	-12 612,07
Z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	-237,25	-9 896,75

Kapitał rezerwowy pozostały:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Stan na początek okresu	178 011 000,00	178 011 000,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00
Pokrycie strat	-4 016 784,03	0,00
Stan na koniec okresu	173 994 215,97	178 011 000,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

74

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Korekty błędów	0,00	0,00
Zysk/strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-69 742 612,85	-49 027 235,03
Zwiększenie (z tytułu)	28 953 117,32	23 198 326,79
Przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
Korekta o wyniki lat ubiegłych	28 953 117,32	10 827 779,00
Pokrycie strat z lat ubiegłych z kapitału zapasowego	0,00	12 370 547,79
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Odkup udziałów mniejszościowych	0,00	0,00
Zmniejszenie (z tytułu)	-33 440 049,05	-43 913 704,61
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
Wynik roku ubiegłego - podział	-33 440 049,05	-43 913 704,61
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-74 229 544,58	-69 742 612,85

51.4 Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Skonsolidowany zysk Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu. Statutowe sprawozdania finansowe wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej są przygotowywane zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Podziałowi podlega wynik jednostkowy i2 Development S.A. Spółki w Grupie tworzą kapitał zapasowy, a wypłacają dywidendę do udziałowca, co w efekcie oznacza wpływ środków pieniężnych do podmiotu dominującego.

51.5 Udziały niekontrolujące

W dniu 2 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

52. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz papiery dłużne

52.1 Oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery wartościowe

Kredyty oprocentowane są stawką WIBOR + marża, pożyczki według stopy 5-8,5%

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2019 [w złotych]			Stan kredytu/pożyczki na 31.12.2018 [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem	Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alor Bank S.A.	31 626 112,73	0,00	31 626 112,73	0,00	20 808 170,09	20 808 170,09
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alor Bank S.A.	0,00	0,00	0,00	19 895 768,32	0,00	19 895 768,32
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszynskie sp.k.	Alor Bank S.A.	11 404 776,06	0,00	11 404 776,06	0,00	6 905 368,24	6 905 368,24
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 333 877,21	0,00	1 333 877,21	172 619,94	0,00	172 619,94
i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	64,39
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	6,86	0,00	6,86	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	30 385 971,50	30 385 971,50	0,00	29 093 964,01	29 093 964,01
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	349 731,63	0,00	349 731,63	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieżkowice III sp.k.*	0,00	0,00	0,00	274 556,68	0,00	274 556,68
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	0,00	0,00	1 666 144,97	0,00	1 666 144,97
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	Acico Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	0,00	0,00	11 840,40	0,00	11 840,40
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k.*	0,00	12 957 462,12	12 957 462,12	0,00	13 383 057,60	13 383 057,60
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o.*	0,00	6 653 452,32	6 653 452,32	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieżkowice III sp.k.*	0,00	300 765,48	300 765,48	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)*	0,00	1 780 937,79	1 780 937,79	11 059,28	0,00	11 059,28
Marysia Development s.l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00	21 500,00	0,00	21 500,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00	15 157 653,84	0,00	15 157 653,84
i2 Development S.A.	obligacje seria C	15 597 725,94	0,00	15 597 725,94	579 300,00	29 999 904,50	30 579 204,50
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00	10 038 814,45	0,00	10 038 814,45
i2 Development S.A.	obligacje seria E	15 116 319,17	0,00	15 116 319,17	137 700,00	14 998 830,46	15 136 530,46
i2 Development S.A.	obligacje seria F	15 054 568,88	0,00	15 054 568,88	6 170,79	15 050 008,16	15 056 178,95
i2 Development S.A.	obligacje seria G	27 540,00	8 991 644,78	9 019 184,78	28 350,00	8 999 819,84	9 028 169,84
i2 Development S.A.	obligacje seria H	33 900,00	30 001 871,85	30 035 771,85	36 900,00	29 998 029,87	30 034 929,87
i2 Development S.A.	obligacje seria I	48 450,00	14 999 757,17	15 048 207,17			
Razem		90 593 008,48	106 071 863,01	196 664 871,49	48 038 443,06	169 237 152,77	5 595,83

*podmioty powiązanie nie podlegające konsolidacji

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

76

52.2 Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

W roku 2019 miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 5 czerwca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii B. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia. Skup obligacji realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim. Łącznie, w dniach od 5 czerwca 2019 roku do 27 czerwca 2019 roku Spółka nabyła 6.454 sztuk obligacji serii B. Łączna wartość nominalna nabytych obligacji serii B wyniosła 6.454.000,00 złotych.

W dniu 31 lipca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 8.546 sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 8.546.000,00 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 31 lipca 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii B zostały przez Emitenta wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 13 sierpnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii D. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia. Skup obligacji realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim. Łącznie, w dniach od 14 sierpnia 2019 roku do 12 września 2019 roku, Spółka nabyła 1.137 sztuk obligacji serii D. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii D wyniosła 1.137.000,00 złotych.

W dniu 1 października 2019 roku i2 Development S.A. otrzymała uchwałę Zarządu BondSpot S.A. wyznaczającą dzień 2 października 2019 roku, jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 9.000 obligacji serii G.

W dniu 8 października 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. otrzymał informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w sprawie wypłaty w dniu 7 października 2019 roku środków pieniężnych obligatariuszom z tytułu wykupu pozostałych 8.863 sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 8.863.000 złotych, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w Dniu Wykupu określonym na dzień 7 października 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym obligacje serii D zostały wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o zmianie Warunków Emisji Obligacji serii C oraz zawarł z obligatariuszem posiadającym wszystkie obligacje porozumienie w sprawie zmiany WEO. Zmiany dotyczyły wydłużenia terminu ostatecznego wykupu obligacji na dzień 5 kwietnia 2020 roku, dokonania częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji, ustalonego na 27 grudnia 2019 roku oraz zakresu ustanowionych zabezpieczeń. Obligacje serii C zabezpieczone zostały: poręczeniami udzielonymi przez Poręczycieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń, hipoteką umowną łączną na nieruchomościach przy ulicy Powstańców Śląskich oraz Wielkiej we Wrocławiu, umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej i2 Development przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy. W związku z przedłużeniem terminu wykupu obligacji serii C doszło również do zmiany tabeli odsetkowej poprzez uwzględnienie kolejnych okresów odsetkowych do dnia wykupu obligacji serii C.

W celu częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji serii C ustalonego na dzień 27 grudnia 2019 roku, w dniu 17 grudnia 2019 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie emisji 15.000 zabezpieczonych obligacji serii I o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodlegającą od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 marca 2021 roku.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

77

Obligacje serii I zabezpieczone zostały: hipoteką umowną łączną na nieruchomości przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu oraz hipoteką umowną łączną na nieruchomości położonej przy al. Gen. Józefa Hallera we Wrocławiu, 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., oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. na rzecz Obligatariuszy. Oferta emisji Obligacji została skierowana do instytucji finansowej, która również w dniu 17 grudnia 2019 roku złożyła oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia obligacji, w związku z czym Zarząd dokonał przydziału obligacji serii I na jej rzecz.

W dniu 18 grudnia 2019 roku, Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę o dokonaniu skupu własnych obligacji serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Skup obligacji nastąpił w celu ich umorzenia i realizowany był w ramach obrotu giełdowego lub poza nim.

W dniu 20 grudnia 2019 roku i2 Development S.A. dokonał częściowego wykupu 14.700 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 14.700.000 zł. Częściowy 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 wykup obligacji serii C nastąpił poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną obligację Należności Główniej wraz z należnymi, a niezapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji.

W dniach od 20 grudnia 2019 roku do 27 grudnia 2019 roku, i2 Development S.A. nabył łącznie 24 sztuki obligacji własnych serii E w celu umorzenia. Łączna wartość nominalna skupionych obligacji serii E wyniosła 24.000,00 złotych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku pozostawało do wykupu 14.976 sztuk obligacji serii E. Łączna wartość nominalna pozostałych do wykupu obligacji serii E wyniosła 14.976.000,00 złotych. Termin wykupu obligacji serii E przypadał na 6 lutego 2020 roku.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
C	2017-01-05	15.300.000,00	PLN	2020-04-05
E	2018-02-06	14.976.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	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	15.000.000,00	PLN	2021-03-17
RAZEM		99.326.700,00	PLN	

Zdarzenia dot. obligacji po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2019 roku:

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 Emitenta wykupione w całości, co spowodowało wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

78

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 Główną 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 obligacji 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 Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta; 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 Emitenta z dnia 17 grudnia 2019 roku. W dniu wykupu nastąpiła również wypłata odsetek za ostatni okres odsetkowy. Tym samym, Obligacje serii C zostały przez Emitenta wykupione w całości, co powoduje wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków z nich wynikających.

W dniu 9 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia 5.000 sztuk obligacji własnych serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 złotych. W dniu 16 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę o nabyciu w celu umorzenia kolejnych 2.500 sztuk obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 2.500.000,00 złotych. Nabycie Obligacji nastąpiło w celu ich umorzenia w dniu 9 kwietnia 2020 roku (5.000 sztuk) oraz 16 kwietnia (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 wliczonymi zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W dniu 16 kwietnia 2020 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie umorzenia nabytych obligacji 5.000 sztuk obligacji serii I. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent zwrócił się już do KDPW z prośbą umorzenie przedmiotowych obligacji zgodnie z obowiązującymi regulaminami i procedurami przyjętymi przez KDPW. Po przeprowadzeniu umorzenia przez KDPW, ilość obligacji serii I wynosić będzie 7.500 sztuk (słownie: siedem tysięcy pięćset). W poniższej tabeli uwzględniono już umorzenie powyższych 7.500 sztuk obligacji serii I.

Emisje obligacji na dzień 21 kwietnia 2020 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
F	2018-06-29	8.626.500,00	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	7.500.000,00	PLN	2021-03-17
J	2020-03-04	20.000.000,00	PLN	2021-08-31
RAZEM		75.126.500,00	PLN	

Łącznie, w roku 2019 Spółka zmniejszyła wartość wyemitowanych obligacji (do podmiotów zewnętrznych) o 25%, osiągając poziom 99.326.700,00 zł. Wpływ miały na to wykupy obligacji serii B, C (częściowo), D oraz emisja obligacji serii I. W roku 2020 Spółka kontynuowała sukcesywne oddłużanie poprzez wykupy obligacji serii C, E, F (częściowo), I (częściowo) oraz emisję serii J. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 21 kwietnia 2020 roku, wartość wyemitowanych obligacji wynosi 75.126.500,00 zł, co oznacza kolejny spadek zadłużenia o 24.200.200,00 zł względem 31 grudnia 2019 roku. Oznacza to, że od 31 grudnia 2018 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Spółka zmniejszyła zadłużenie z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych (do podmiotów zewnętrznych) o 48.924.200,00 zł.

53. Rezerwy

53.1 Zmiany stanu rezerw

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 776 783,49	18 776 783,49
Wykorzystanie	0,00	11 750,00	11 750,00
Rozwiązanie	0,00	18 463 320,00	18 463 320,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	323 033,49	323 033,49
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00	0,00

W związku z podpisaną w 2018 roku umową pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (podmiotem powiązanym niepodlegającym konsolidacji) z tytułu przeniesienia pożyczek z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. utworzono w 2019 rezerwę na koszty związane z realizacją umowy w wysokości 18.442.000,00 złotych. Zarząd jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku oszacował planowany wynik finansowy w związku z końcowymi procedurami odbiorowymi projektu. Oszacowano przychody na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniła przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Spółka oszacowała potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu opóźnień na inwestycji. Wydłużenie się procesu uzyskania pozwolenia na użytkowanie było związane głównie z procedurami administracyjnymi, a przede wszystkim z wypracowaniem i wdrożeniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych.

Mając na uwadze powyższe i uwzględniając straty z okresów poprzednich, które planowano pokryć z wygenerowanego wyniku Spółki, oszacowano możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwa ta została rozwiązana. W okresie sprawozdawczym utworzono również rezerwę na składki ZUS (w związku z trwającą kontrolą) do dopłaty za lata poprzednie w wysokości 215.198,26 złotych. Utworzono także rezerwę na koszty związane z przekazaniem lokali nabywcom w wysokości 29.750,00 złotych, którą w trzecim kwartale 2019 roku częściowo wykorzystano w wysokości 11.750,00 złotych. W bieżącym okresie sprawozdawczym rozwiązano rezerwę w wysokości 21.320,00 złotych na dodatkowe nakłady związane ze sprzedanym budynkiem.

[w złotych]	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Rezerwy ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	0,00	677 845,04	677 845,04
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	21 320,00	21 320,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	677 845,04	677 845,04
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	21 320,00	21 320,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

81

53.2 Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Rezerwa na naprawy gwarancyjne nie jest tworzona.

53.3. Inne rezerwy

W okresie sprawozdawczym w Spółce występują rezerwy opisane w notce 53.1

54. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

54.1 Zobowiązania z tytułu zaliczek

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan zobowiązań z tytułu zaliczek na dostawy wynosił 76.340.051,78 złotych i dotyczył przedpłat na mieszkania, lokale usługowe oraz zaliczek na świadczone usługi otrzymanych od klientów Grupy.

Rodzaj zaliczeki [w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2018
Przedpłaty na mieszkania, lokale usługowe	76 338 051,78	60 568 717,64
Przedpłaty na usługi budowlane i pozostałe	2 000,00	422 352,13
Razem	76 340 051,78	60 991 069,77

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan zobowiązań z tytułu zaliczek na dostawy wynosił 60.991.069,77 złotych i dotyczących przedpłat na mieszkania, lokale usługowe oraz zaliczek na świadczone usługi otrzymanych od klientów Grupy.

Zaliczka	Stan na 31-12-2017	Zaliczki otrzymane	Zaliczki rozliczone/zwrotne	Stan na 31-12-2018
Przedpłaty na mieszkania, lokale usługowe	42 851 369,57	87 330 946,05	57 497 422,34	60 568 717,64
Przedpłaty na usługi budowlane i pozostałe	957 002,95	1 527 946,83	1 083 371,13	422 352,13
Razem	43 808 372,52	88 858 892,88	58 580 793,47	60 991 069,77

54.2 Zobowiązania pozostałe

Zobowiązania wykazane w bilansie są w przeważającej mierze płatne w terminie 30-90 dni od daty dokumentu obciążeniowego.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 340 089,74	27 863 851,02
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	23 601,69	129 590,20
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych w tym:	995 495,16	2 190 447,79
Podatek VAT	748 166,72	1 863 592,55
Podatek zryczałtowany u źródła	0,00	0,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	55 206,00	39 079,60
Pozostałe	192 122,44	287 775,64
Pozostałe zobowiązania	3 678 391,25	2 574 079,41
W tym zobowiązania do jednostek powiązanych	0,00	28 633,53
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	55 353,14	16 229,32
Inne zobowiązania:	3 623 038,11	2 557 849,89
W tym zobowiązanie z tytułu kaucji	3 214 466,71	2 139 124,63
Razem	29 013 976,15	32 628 378,22

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

82

54.3 Rozliczenia międzyokresowe

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Rozliczenia między okresowe z tytułu:		
Rozliczenia kontraktów krótkoterminowych	2 528 699,21	568 705,45
Razem	2 528 699,21	568 705,45
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia	2 528 699,21	568 705,45
Długoterminowe na dzień 31 grudnia	0,00	0,00

Kwota 2.528.699,21 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2019 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktów długoterminowych (korekty przychodów) dotyczących modernizacji budynku przy ul. Szewskiej oraz budowy na ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Kwota 568.705,45 złotych wykazana na dzień 31 grudnia 2018 stanowi zobowiązanie wynikające z rozliczenia kontraktu długoterminowego modernizacji budynku przy ul. Szewskiej we Wrocławiu. Kontrakty realizowane były przez spółkę zależną Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

55. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

W okresie sprawozdawczym w pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2019 ujęto wartość lokali prezentowanych w 2018 roku w zapasach reklasifikowanych do inwestycji w nieruchomości w kwocie 50.331.725,93 złotych oraz rozliczenie zobowiązania krótkoterminowego z umową pożyczki w kwocie 6.653.452,32 złotych. Łączna wartość korekt 56.985.178,25 złotych.

W pozycji „inne korekty” na dzień 31 grudnia 2018 ujęto kompensatę zobowiązań z tytułu pożyczek z należnością z tytułu dostaw i usług – kwota 6.926.192,03 złote.

56. Poręczenia i gwarancje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

- W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k. 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 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 roku. Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

- W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych przekroczonych kosztów projektu, do maksymalnej wysokości 10% kosztów projektu danego etapu. Gwarancja pokrycia powyższych kosztów wygasa z dniem 31 października 2023 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł

Poręczenia wekslowe

W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2019 roku wynosi 1.333.877,21 zł.

56.1 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe, jak również inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym (m.in. sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, uprawnionych do nakładania kar i sankcji. Jednakże obowiązujący system prawa nie jest doskonały, posiada luki i sprzeczności aksjologiczne i logiczne. Obszar ten obejmuje zarówno stanowienie prawa, jak i jego stosowanie. Niestabilność i niejasność wielu przepisów prawnych skutkuje rozbieżnością w ich interpretacji, co z kolei przekłada się na zajmowanie odmiennych stanowisk w relacjach organ podatkowy – przedsiębiorstwo.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku nie było konieczności tworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

56.2 Zobowiązania inwestycyjne

Pozycja nie występuje.

56.3 Sprawy Sądowe

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development S.A. nie była stroną postępowania lub postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Emitenta. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy. Ponadto, spółki z Grupy nie dokonywały istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

57. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi – jednostkami niekonsolidowanymi na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku. Podane transakcje były realizowane w walucie PLN i tak też zostały zaprezentowane w niniejszej notce.

Sprzedaż na rzecz powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Black Bridge sp. z o.o.	7 220,00	7 220,00
BBKW sp. z o.o. Książa Witolda sp.k.	13 787 062,72	6 357 186,66
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	21 500,00	7 732 300,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	16 100,00	341 587,14
M.A. Fundusze sp. z o.o.	8 900,00	40 010 800,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	1 941 734,06	8 899 087,93
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	28 831,00	24 792,32
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k.	6 500,00	6 500,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	1 453 664,05	1 359 142,69
Wre Projekt sp. z o.o. Ogorkowa sp.k.	75 409,68	1 033 047,30
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	3 500,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	6 000,00	2 609,22
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	500,00	6 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	500,00	6 000,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	500,00	6 000,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	6 000,00	2 000,00
Mistral Investments sp. z o.o. w likwidacji	6 740,00	7 220,00
Wre Projekt sp. z o.o.	13 800,00	17 800,00
Makima Polska S.A.	4 200,00	1 200,00
LMI sp. z o.o.	1 500,00	1 200,00
Wre Development sp. z o.o.	3 000,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	3 000,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. P1 SKA	22 000,00	1 800,00
Razem	17 418 161,51	65 823 493,26

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

85

Należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	1 053,80	688,80
BBKW sp. z o.o. Książa Witolda sp.k.	12 962 192,81**	21 299 150,50
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	3 567,00	1 422 741,00
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	2 699,00	1 599,00
M.A. Fundusze sp. z o.o.	984,00	33 074 422,97*
Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice II sp.k.	111 137,81	980 075,60
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	2 533,80	9 612,80
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k.	615,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	323 562,95	934 806,55
Wre Projekt sp. z o.o. Ogorkowa sp.k.	0,00	1 845,00
Wre Projekt sp. z o.o. Czarna Góra sp.k.	615,00	0,00
Stonewall sp. z o.o.	615,00	1 144,80
Black Bridge sp. z o.o. Bulwar Staromiejski sp.k.	0,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Kaszubka sp.k.	0,00	615,00
Black Bridge sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	0,00	615,00
Wre Projekt sp. z o.o. Graniczna sp.k.	615,00	1 230,00
Mistral Investments sp. z o.o. w likwidacji	1 230,00	1 073,46
Wre Projekt sp. z o.o.	1 230,00	1 722,00
Makima Polska S.A.	1 845,00	1 463,30
LMI sp. z o.o.	1 845,00	1 476,00
Wre Development sp. z o.o.	615,00	0,00
BBKW sp. z o.o.	675,00	0,00
Razem	13 417 631,17	57 735 511,78

* kwota zawiera inną należność w spółce i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w wysokości 33.073.087,97 złotych to kwota wynikająca z podpisanej umowy pomiędzy i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. a M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z tytułu przeniesienia pożyczek z tytułu uczestnictwa w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. Transakcja została opiszana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w notce 14.5. Przychody finansowe.

** W dniu 06 marca 2020 roku cała należność do spółki BBKW sp. z o.o. Książa Witolda sp.k. w wysokości 12.962.192,81 złotych została uregulowana.

Zakupy od podmiotów powiązanych niepodlegających konsolidacji

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Black Bridge sp. z o.o.	380 444,01	568 671,07
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	6 500,00	3 250,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	182 232,57	816 596,06
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	2 606 482,26	928 889,40
Wre Projekt sp. z o.o. Bieskowice II sp.k.	2 400,00	2 400,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	11 992,58	40 679,54
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k.	1 200,00	1 200,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	48 234,68	797 206,38
Wre Projekt sp. z o.o. Ogorkowa sp.k.	450,00	1 800,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	28 103,07	0,00
Razem	3 268 039,17	3 160 692,45

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

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Black Bridge sp. z o.o.	147,55	3 703,48
BBKW sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.	0,00	0,00
Black Bridge sp. z o.o. Nowy Aleksanderhaus sp. k.	1 000 020,00	73 030,56
Black Bridge sp. z o.o. Twelve sp. k.	16 820,42	50 918,12
M.A. Fundusze sp. z o.o.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Bieskowice II sp.k.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Biuro Nieruchomości sp.k.	0,00	5 703,51
Wre Projekt sp. z o.o. Grabiszynska 231 sp.k.	0,00	0,00
Wre Projekt sp. z o.o. Nieruchomości Komercyjne sp.k.	2 952,00	1 938,04
Wre Projekt sp. z o.o. Ogorkowa sp.k.	0,00	22 930,02
Wre Projekt sp. z o.o. Boat Charter sp.k.	0,00	274 556,68
Galtoco Investments Limited (znaczący inwestor)	0,00	1 677 204,25
Acico Investments Limited (znaczący inwestor)	0,00	11 840,40
Kowalski Andrzej	0,00	21 500,00
Wre Nieruchomości sp. z o.o.	4 990,12	0,00
Razem	1 024 930,09	2 143 325,06

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
 Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

87

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

Za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku:

Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62
Razem	139 793 489,16	139 793 489,16	34 054 826,62	34 054 826,62

Za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku:

Strony transakcji	Sprzedaż	Zakupy	Należności	Zobowiązania
Jednostki podlegające konsolidacji	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27
Razem	115 513 350,43	115 513 350,43	14 204 465,27	14 204 465,27

Rezerwy na transakcje z podmiotami powiązanymi niepodlegającymi konsolidacji

Stan na 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	0,00	0,00
Nabycie jednostki zależnej	0,00	0,00
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0,00	18 442 000,00*
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	18 442 000,00
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	0,00	0,00

* przyczyny utworzenia rezerwy opisano w notcie 53.1

W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała z M.A. Fundusze sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Loft Legnicka” oraz „Soft Loft Centrum”. Na podstawie przedmiotowej umowy spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. przeniosła pożytki związane z uczestnictwem w spółce i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. w charakterze wspólnika (komandytariusza) w tym w szczególności prawo do dywidendy za lata obrotowe 2018 - 2024, a także prawo do ewentualnych zaliczek na poczet zysków przyznanych na podstawie uchwał wspólników w tym okresie, zaś spółka M.A. Fundusze sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na jej rzecz bezwarunkowego wynagrodzenia w kwocie 40.000.000,00 zł. Na 31 grudnia 2018 roku Spółka M.A. Fundusze dokonała zapłaty kwoty 6.926.192,03 zł, pozostało do zapłaty 33.073.807,97 zł. W Skonsolidowanym Sprawozdaniu finansowym Grupy za 2018 rok uwzględniono w przychodach finansowych kwotę 40.000.000,00 zł z tytułu powyższej transakcji. Spółka dokonała oszacowania kosztów transakcji, której wynik wynosi 68 tys. zł, uznano kwotę za nieistotną.

W związku z formalnymi problemami ostatecznego odbioru przedmiotowej inwestycji Zarząd jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2018 roku ponownie oszacował planowany wynik finansowy w związku z tą inwestycją. Oszacowano przychody na podstawie podpisanych umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych, a także uwzględniono przychody z lokali, miejsc parkingowych niesprzedanych, których cenę przyjęto na poziomie aktualnych cenników Spółki, szacunek na poziomie 72 mln zł. Ponadto Spółka dokonała oszacowania kosztów niezbędnych do poniesienia do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie (planowanego na koniec 3Q'2019 roku).

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

88

Ponadto Spółka oszacowała maksymalne, potencjalne kary związane z ewentualnymi roszczeniami klientów z tytułu możliwych opóźnień na Inwestycji. Przedłużające się procedury administracyjne związane z wypracowaniem najbardziej optymalnego rozwiązania w zakresie systemów przeciwpożarowych spowodowały zmiany w harmonogramie oddania inwestycji do użytkowania. Łączna kwota szacunków kosztów to 69,5 mln zł. Szacowany wynik projektów to 68 tys. zł.

Z przedstawionych szacunków wynikało, iż istnieje duże ryzyko nie wypłacenia pożytków na rzecz M.A. Fundusze. Zarząd spółki nie spodziewał się roszczeń ze strony M.A. Fundusze sp. z o.o. ze względu na formalne zapisy umowy, które zobowiązywały M.A. Fundusze sp. z o.o. do bezwarunkowego wywiązania się z umowy przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej zawartej dnia 20 września 2018 roku.

Zarząd jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku ponownie oszacował planowany wynik finansowy w związku z końcowymi procedurami odbiorowymi projektu. Oszacowano możliwy wynik na poziomie 18,4 mln zł, na który utworzono opisaną wyżej rezerwę. Na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwa ta została rozwiązana.

57.1 Jednostka dominująca nad Grupą

i2 Development S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej.

57.2 Jednostka współkontrolowana

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Grupy nie wchodziła jednostka współkontrolowana, gdzie Grupa posiadałaby 50% udziałów.

57.3 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

57.4 Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W bieżącym okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chmielcowi):

- w dniu 16 lipca 2019 roku pożyczka w wysokości 119.000,00 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 16 lipca 2021 roku.
- w dniu 18 września 2019 roku pożyczka w wysokości 371.777,35 złotych. Termin spłaty tej pożyczki przypada na 18 września 2024 roku. Pożyczka ta została częściowo spłacona w 2019 roku.

W poprzednim okresie sprawozdawczym jedna ze spółek Grupy udzieliła 2 pożyczki o terminie spłaty przypadającym w 2019 roku, jednemu z Prezesów Zarządu spółki zależnej (Arkadiuszowi Chmielcowi). Należność główna jednej z pożyczek została już spłacona w całości w maju i listopadzie 2018 roku. Druga została częściowo spłacona w lutym 2019 roku.

57.5 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

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

W okresie objętym niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Wiceprezes Zarządu Pani Gabriela Woś-Tarkowska stała się właścicielem lokalu mieszkalnego na jednej z inwestycji realizowanej przez spółkę z Grupy. Wartość sprzedaży wyniosła 396.000,00 złotych netto.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

89

57.6 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

57.6.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zarząd jednostki dominującej w tym:	182 907,13	213 374,42
Andrzej Kowalski	0,00	20 000,00
Marcin Miśtał	0,00	40 000,00
Gabriela Woś-Tarkowska	182 907,13	153 374,42
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	0,00	0,00
Zarządy jednostek zależnych w tym:	995 553,75	876 522,63
Andrzej Kowalski	0,00	6 866,12
Marcin Miśtał	61 443,61	13 384,15
Gabriela Woś-Tarkowska	106 867,00	60 730,00
Rada Nadzorcza jednostek zależnych	0,00	0,00
Razem	1 178 460,88	1 089 897,05

*Powytższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania i zarzuty

W okresie sprawozdawczym nie wypłacono wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Grupy.

57.6.2 Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

[w złotych]	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	795 170,59	602 012,02
Razem	795 170,59	602 012,02

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

W Grupie nie było programów akcji pracowniczych w roku 2019 i 2018.

58. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 5 listopada 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru nowego audytora Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego, badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego) w okresie 2 lat.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	49 000	98 500
Inne usługi potwierdzające (przegląd sprawozdań półrocznych)	37 000	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Razem, w tym:	86 000	98 500
- należne na dzień bilansowy	49 000	52 000
- wypłacone na dzień bilansowy	37 000	46 500

59. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Dział Finansowy weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

59.1 Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Jedynym instrumentem, który był oprocentowany stałą stawką były wyemitowane obligacje. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte stawkach WIBOR, powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej.

Głównym celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest zabezpieczenie kosztów odsetkowych przed ich zwiększeniem wskutek wzrostu stóp procentowych. Możliwości zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są analizowane i oceniane przez Grupę w zależności od aktualnych potrzeb. Emitent nie zawierał kontraktów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Emitent nie był stroną żadnych transakcji zabezpieczających, w tym nie nabywała instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

91

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne terminy spłat.

Stan na 31 grudnia 2019 roku:

[w złotych]	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie stałe							
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane i odsetki	45 878 503,99	53 993 273,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 871 777,79
Weksele wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksele objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	6 653 452,32	12 957 462,12	2 081 703,27	0,00	0,00	21 692 617,71
Pożyczki udzielone	88 868,52	560 897,61	0,00	149 128,15	0,00	3 655 777,56	4 454 671,84

[w złotych]	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie zmienne							
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksele objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	1 333 884,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 333 884,07
Kredyty bankowe	43 380 620,42	0,00	0,00	0,00	0,00	30 385 971,50	73 766 591,92

Stan na 31 grudnia 2018 roku:

[w złotych]	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie stałe							
Obligacje pożyczkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	25 984 889,08	60 048 743,12	38 997 849,71	0,00	0,00	0,00	125 031 481,91
Weksele wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje nabyte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksele objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	1 985 101,33	0,00	13 383 057,60	0,00	0,00	0,00	15 368 158,93
Pożyczki udzielone	1 721 905,96	203 669,04	0,00	0,00	0,00	3 476 756,16	5 402 331,16

[w złotych]	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie zmienne							
Aktywa gotówkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksele objęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty w rachunku bieżącym	172 684,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172 684,33
Kredyty bankowe	19 895 768,32	27 713 538,33	0,00	0,00	0,00	29 093 964,01	76 703 270,66

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

92

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Stan na kredytów i obligacji	Zwiększenie/ Zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	174 972 253,78	1,00%	-1 749 722,54
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	174 972 253,78	-0,50%	874 861,27
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku			
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	1,00%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	201 121 034,11	1,00%	-2 011 210,34
Kredyty w EUR oparte o stopę EURIBOR	0,00	-0,50%	0,00
Kredyty w PLN oparte o stopę WIBOR	201 121 034,11	-0,50%	1 005 603,17

Do testu na analizę wrażliwości przyjęto następujące założenia: oprocentowanie kredytów w PLN opartych o stopę WIBOR może zmienić się o +1,0% lub -0,5%. Przyjęte założenia wynikają z większego prawdopodobieństwa zwiększenia stawek, niż ich zmniejszenia. Wynika to również z sytuacji stóp procentowych w bankach centralnych, w których Spółki Grupy prowadzą działalność.

59.2 Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej całość transakcji zawieranych przez grupę wyrażana jest w walucie funkcjonalnej spółek Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2019 Grupa nie posiadała kredytów wyrażonych w walucie obcej ani nie była stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1.278,63 EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 5.391,00 EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 Grupa posiadała zobowiązanie z tytułu pożyczki od Andrzeja Kowalskiego w kwocie 1.000.000,00 EUR. Pożyczka ta została spłacona 07 lutego 2019 roku.

Oprócz tego jednego kredytu Spółki Grupy nie były stroną żadnych transakcji dotyczących instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu ryzyka kursowego (np. opcje walutowe, kontrakty forward). Stosuje się w możliwej do osiągnięcia skali hedging naturalny ryzyka kursowego.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

Do analizy wrażliwości wyniku finansowego brutto przyjęto założenie, że kursy walutowe mogą spaść lub wzrosnąć o 5%. Po analizie zmian kursów walut zdecydowano przyjąć taką wartość.

	Wartość EUR	Kurs na dzień bilansowy	Wartość wg kursu na dzień bilansowy	Wzrost/Spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	0,05	272,25	0,00
31 grudnia 2019 – EUR	1 278,63	4,2585	5 445,05	-0,05	-272,25	0,00
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	0,05	1 159,07	0,00
31 grudnia 2018 – EUR	5 391,00	4,3000	23 181,30	-0,05	-1 159,07	0,00

59.3 Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje ze spółkami celowymi, która są powoływane w celu budowania nieruchomości. Działalność tych spółek jest finansowana z kredytów celowych, które są zabezpieczone na aktywach tych spółek. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki, należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu Spółki dominującej. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, pożyczek, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development rozliczają się ze swoimi klientami przede wszystkim na podstawie dokonywanych przedpłat na zakup lokali. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisywany jest w momencie całkowitego opłacenia należności przed klienta za dany lokal. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

59.4 Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Stan na 31 grudnia 2019 roku (w złotych)	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	1 682 464,24	42 727 314,95	21 728 953,89	29 131 012,72	95 269 745,80
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	522 999,93	45 326 700,00	54 000 000,00	0,00	99 849 699,93
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	233 299,47	36 161,39	0,00	269 460,86
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	1 150 783,39	19 184 898,29	13 226 270,08	0,00	33 561 951,76

Stan na 31 grudnia 2018 roku (w złotych)	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0,00	172 684,33	21 880 869,65	41 096 595,93	29 093 964,01	92 244 113,92
Obligacje i odsetki od obligacji	0,00	1 091 570,79	24 893 318,29	99 046 592,83	0,00	125 031 481,91
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	333 301,28	296 599,50	0,00	629 900,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,00	2 547 773,51	21 438 809,43	12 637 966,74	0,00	36 624 549,68

Zarząd Grupy dokonał także oceny sytuacji płynnościowej Grupy. Głównym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających zarówno z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji, jak i zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług (w tym zobowiązań wynikających z prowadzonych inwestycji).

Łączna kwota zobowiązań przypadających do spłaty w okresie 12 miesięcy, (czyli zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 198.873.774,11 złotych. Na tą pozycję składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania handlowe i podatkowe. Kwota nie obejmuje zaliczek na dostawy.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych 112 mln zł,
- wpływy z kredytów obrotowych i inwestycyjnych do kwoty 59 mln zł,
- wpływy z emisji obligacji do kwoty 20 mln zł

Podsumowując, sporządzona analiza wskazuje na możliwość wygenerowania wpływów ze sprzedaży lokali w wysokości ok. 112 mln zł w okresie od stycznia 2020 roku do grudnia 2020 roku. Dodatkowo wpływy uzyskane z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i obligacji pozwalają na pokrycie wszystkich, już istniejących zobowiązań krótkoterminowych Grupy przypadających do spłaty w okresie od stycznia 2020 roku do grudnia 2020 roku, przy założeniu realizacji przyjętej przez Zarząd prognozy rachunku przepływów pieniężnych na ten okres. Dla zachowania ciągłości przyjętych planów inwestycyjnych, Zarząd Grupy prowadzi negocjacje z bankami w zakresie pozyskania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania, to jest nowych kredytów inwestycyjnych.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

96

60. Instrumenty finansowe

60.1 Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

[w złotych]	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
<i>Aktywa finansowe</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	AwgZK	23 785 611,21	64 895 123,23	23 785 611,21	64 895 123,23
Udzielone pożyczki	AwgZK	4 454 671,84	5 402 331,16	4 454 671,84	5 402 331,16
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	AwgZK	43 796 108,58	31 847 656,05	43 796 108,58	31 847 656,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AwgZK	3 082 021,42	15 663 230,75	3 082 021,42	15 663 230,75
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	ZwgZK	195 105 187,41	216 010 606,42	196 664 871,49	217 275 595,83
Długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	29 131 012,72	55 436 856,30	30 385 971,50	56 807 502,34
Długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	75 685 891,51	112 440 156,32	75 685 891,51	112 429 650,43
Krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	ZwgZK	43 075 895,12	19 804 240,66	43 380 620,42	19 895 768,32
Krótkoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	ZwgZK	0,00	2 065 098,02	0,00	1 985 101,33
Kredyt w rachunku bieżącym	ZwgZK	1 333 884,07	172 684,33	1 333 884,07	172 684,33
Krótkoterminowe obligacje, odsetki	ZwgZK	45 878 503,99	26 091 570,79	45 878 503,99	25 984 889,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ZwgZK	29 013 976,15	32 628 378,22	29 013 976,15	32 628 378,22

Użyte skróty:

AwgZK

– aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZwgZK

– zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wartość godziwa nie różni się istotnie od wartości bilansowych, gdyż wycena tych pozycji do wartości godziwych nie miałaby istotnego wpływu na wynik finansowy.

Wartość godziwa pasywów powstała po zdyskontowaniu wartości zobowiązania za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Szacowanie wartości godziwej

Zgodnie z przyjętymi w roku 2009 zmianami do MSSF 7 w zakresie instrumentów finansowych, które są wyceniane w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej, co wymaga ujawnienia metod pomiaru wartości godziwej, pogrupowanych według następującej hierarchii:

- poziom 1 – ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach,
- poziom 2 – na bazie wartości obserwowanych na rynku, ustalone przez odniesienie bezpośrednie (tj. do cen) lub pośrednie (tj. pochodne cen) do podobnych instrumentów istniejących na rynku,
- poziom 3 – ceny nie pochodzące z aktywnych rynków (na bazie różnych technik wyceny nie opierających się o jakiekolwiek obserwowalne dane rynkowe).

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują instrumenty finansowe rozliczane przez wynik finansowy.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019

Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

97

60.2 Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń spłaty kredytów udzielonych spółkom Grupy znajduje się w notcie Oprocentowane kredyty i pożyczki.

61. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom (np. poprzez skup akcji własnych w celach umorzenia) lub wyemitować nowe akcje. W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten nie był większy niż 50%. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

[w złotych]	Stan na 31 grudnia 2019 roku	Stan na 31 grudnia 2018 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	96 793 093,70	92 244 113,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 561 951,76	36 624 549,68
Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing)	269 460,86	629 900,78
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	99 871 777,79	125 031 481,91
Minus środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	43 796 108,58	31 847 656,05
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 082 021,42	15 663 230,75
Zadłużenie netto	183 348 693,25	207 019 159,49
Zamienne akcje uprzywilejowane	0,00	0,00
Kapitał własny	241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	241 497 948,13	248 583 317,31
Kapitał i zadłużenie netto	424 846 641,38	455 602 476,80
Wskaźnik dźwigni (%)	0,43	0,45

62. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Zarząd Jednostki Dominującej	1,00	1,00
Zarządy Jednostek z Grupy	4,00	3,00
Administracja	4,00	4,00
Dział sprzedaży	8,00	6,00
Pozostali	45,00	46,00
Razem	62,00	60,00

* zatrudnienie obejmuje zatrudnienie z tyt. umowy o pracę oraz z tyt. powołania

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

98

63. Sezonowość

W segmentach działalności, w których działają spółki Grupy brak jest zjawiska sezonowości.

64. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zdarzenia dotyczące emisji oraz wykupów papierów wartościowych zostały opisane w nocie 52.2 niniejszego sprawozdania.

W dniu 28 lutego 2020 roku spółka pośrednio zależna od Emitenta, 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 Grabiszynskiej („Nieruchomość”). Cena nabycia Nieruchomości wyniosła 9.428.701,22 zł brutto i została już zapłacona.

Jednocześnie Emitent wskazuje, iż Nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą Emitent zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego, o czym informował 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 19 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji (znaczący inwestor) poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 18 marca 2020 roku 26.411 akcji Emitenta.

W dniu 20 marca 2020 roku Galtoco Investments Limited z/s w Nikozji (znaczący inwestor) poinformował Zarząd i2 Development S.A. o nabyciu w dniu 19 marca 2020 roku 17.779 akcji Emitenta.

W dniu 6 marca 2020 zlikwidowano 3 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 związku z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, a także w nawiązaniu do zaleceń Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) z dnia 11 marca 2020 r. oraz zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) z dnia 12 marca 2020 r., Zarząd i2 Development S.A. (dalej: „Emitent”) przeanalizował możliwość wpływu rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Emitenta lub Grupy Kapitałowej i2.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od czynników, niezależnych od Emitenta. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

Na podstawie wstępnych analiz Emitent dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:

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

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

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

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

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
JOANNA IZABELA ADAMCZUK (Certyfikat
kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-04-21 12:59:09 +0200

Joanna Adamczuk

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Marcin Paweł Misztal (Certyfikat
kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-04-21 13:00:25
+0200

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Gabriela Izabela Woś-Tarkowska (Certyfikat
kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-04-21 13:02:04 +0200

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 21 kwietnia 2020 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019
Wszystkie kwoty w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

100

6.1. Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta**Grant Thornton**
An instinct for growth™**Sprawozdanie
niezależnego
biegłego rewidenta
z badania rocznego
skonsolidowanego
sprawozdania finansowego****Grant Thornton Polska**
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
PolskaT +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy i2 Development Spółka Akcyjna

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest i2 Development S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Łaciarskiej 4B, na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Audit – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytowa nr 4255.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariuszy: Tomasz Wdółski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu,
Jan Leśdiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 762-25-45-000, REGON: 32021862.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407568.



Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 1421, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 343a0/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami oraz
- rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) (Rozporządzenie 537/2014).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (Kodeks IFAC)* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W szczególności w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz uwzględniliśmy je przy formułowaniu naszej opinii o tym sprawozdaniu. Poniżej podsumowaliśmy również naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Ryzyko utraty wartości aktywów niematerialnych – wartość firmy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa prezentuje wartość firmy o wartości 50 558 tysięcy złotych.

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlega obowiązkowi corocznego testowania pod kątem utraty wartości. Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości, które nie wykazały konieczności ujęcia odpisów aktualizujących wartość bilansową wartości firmy.

Reakcja biegłego rewidenta

W ramach wykonanych przez nas procedur badania przeprowadzono ocenę wykonywanych testów na utratę wartości, w tym:

- weryfikację zasadności przyjętej metodologii i poprawności wyliczeń,
- ocenę przyjętych przez Zarząd założeń i projekcji finansowych,
- prawidłowości dokonanych szacunków w ramach wyceny, a także ocenę wyciągniętych na tej podstawie osądów Zarządu.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie nr 40 do sprawozdania finansowego.

Ryzyko niewłaściwego rozpoznania przychodu we właściwym okresie

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta.

Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Spółka uznaje, że transfer kontroli następuje po spełnieniu następujących warunków:

- odbioru lokalu protokołem przekazania
- oraz wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

Ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie nr 30.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Reakcja biegłego rewidenta

W ramach przeprowadzonego badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów. Procedury audytowe przeprowadzone w tym obszarze obejmowały między innymi:

- przegląd polityki rachunkowości w części dotyczącej rozpoznawania przychodów i związanych z nimi szacunków,
- szczegółowe badania wiarygodności z uwzględnieniem analizy transakcji na przełomie okresów sprawozdawczych,
- procedury analityczne polegające w szczególności na analizie miesięcznych danych oraz trendów

Ryzyko zawyżenia wartości zapasów

Zapasy obejmują grunty, budynki mieszkalne w budowie oraz wyroby gotowe.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania.

Kalkulacja ceny sprzedaży możliwej do uzyskania jest dokonywana na podstawie szacunków dotyczących ceny sprzedaży, przewidywanych kosztów budowy, terminu sprzedaży mieszkań.

Ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie nr 46 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Reakcja biegłego rewidenta

W ramach przeprowadzonego badania przeprowadziliśmy następujące procedury:

- analiza polityki rachunkowości pod kątem tworzenia odpisów aktualizujących zapasy,
- analiza struktury wiekowej wyrobów gotowych dla poszczególnych lokalizacji oraz marży realizowanej na sprzedaży lokali mieszkalnych w tych lokalizacjach,
- analiza budżetów poszczególnych projektów deweloperskich w toku i ocena marży możliwej do realizowania na tych projektach.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia



rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 351, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmywem, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;



Grant Thornton

An instinct for growth™

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy ją o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Za sporządzenie innych informacji zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka Dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego



Grant Thornton

An instinct for growth™

zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 i art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości oraz 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. z 2018 roku, poz. 757) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka Dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczymy dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2018 i 2019 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 5 listopada 2018 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez dwa kolejne lata obrotowe.

Elżbieta Grześkowiak

Biegła Rewident nr 5014
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055



Signed by /
Podpisano przez:

Elżbieta Małgorzata
Grześkowiak

Date / Data: 2020-
04-21 17:06

Poznań, 21 kwietnia 2020 roku

VII. Załączniki

7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 925 691,49 zł;
Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu lub Administrator	oznacza spółkę MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; ii) administratora zastawu dla Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz iii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	Oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;

Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji;
Emitent lub Spółka	oznacza i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych)
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa lub Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 7 ust. 9 oraz art. 41 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii K	oznacza obligacje Emitenta;

Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w 17 niniejszych Warunków Emisji;
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Organizator ASO	Oznacza GPW
Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji	oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 §1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 498);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);

Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Stopa Procentowa	oznacza 6,00 proc. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 17.7 Warunków Emisji
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2032 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1888 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1150.)
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2017 ze zmianami);
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczonego w pkt. 7.4 niniejszego dokument;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Zadłużenie Finansowe	oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu
Zadłużenie Finansowe Netto	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

7.2. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.07.2020 godz. 13:15:17

Numer KRS: 0000520460

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.08.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	45	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/224663/20/570	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 022010257, NIP: 8971785953
3.Firma, pod którą spółka działa	I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. ŁACIARSKA, nr 4B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-104, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	26.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9132/2014.
	2	15.10.2014 R., REP. A 16108/2014, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 51 B, ZMIENIONO § 8 UST. 1 STATUTU
	3	17.04.2015 R., REP. A NR 5156/2015 NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 9 STATUTU SPÓŁKI.
	4	20.04.2015 R., REP. A NR 5182/2015 ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 1, 8 UST. 1, 9 I 24 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	5	26.06.2015R., REP. A NR 8393/2015, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B; ZMIENIONO: §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27; DODANO: §28.
	6	08.10.2015 R., REP. A NR 12118/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU
	7	08.10.2015 R., REP. A NR 12114/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU.
	8	03.11.2015 R., ANNA BEM ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SZEWSKIEJ 8 WE WROCŁAWIU; REP. A NR 13562/2015 ORAZ OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYSOKOŚCI OBJĘTEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, 22.04.2016 R., NOTARIUSZ WOJCIECH KAMIŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. RUSKIEJ 51B WE WROCŁAWIU; REP. A NR 38533/2016; ZMIENIONO: § 7 UST. 1 STATUTU.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z DNIA 24.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9046/2014.

3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		-----
<p style="text-align: center;">Podrubryka 1</p> <p style="text-align: center;">Podmioty, z których powstała spółka</p>		
1	1. Nazwa lub firma	KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji	0000439659
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5. Numer REGON	022010257
	6. Numer NIP	-----

<p>Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza</p> <p>Brak wpisów</p>
--

<p>Rubryka 8 - Kapitał spółki</p>		
1. Wysokość kapitału zakładowego	9 700 000,00 ZŁ	
2. Wysokość kapitału docelowego	-----	
3. Liczba akcji wszystkich emisji	9700000	
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ	
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 700 000,00 ZŁ	
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----	
<p>Podrubryka 1</p> <p>Informacja o wniesieniu aportu</p>		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	92 877 242,40 ZŁ
	2	92 728 757,60 ZŁ

<p>Rubryka 9 - Emisja akcji</p>		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	8000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	1700000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

	uprzywilejowane	
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MISZTAL
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	84120407376
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WOŚ TARKOWSKA
	2.Imiona	GABRIELA
	3.Numer PESEL/REGON	80063000289
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KUCZYŃSKI
		2.Imiona	RADOSŁAW MICHAŁ
		3.Numer PESEL	70062100912
	2	1.Nazwisko	KLIMCZAK
		2.Imiona	JAKUB MICHAŁ
		3.Numer PESEL	80020400453
	3	1.Nazwisko	PUCHALSKI
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	76050303271
	4	1.Nazwisko	GABRYSIAK
		2.Imiona	MICHAŁ MAREK
		3.Numer PESEL	85010418557
	5	1.Nazwisko	KOWALSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	65080503517

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	5	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	9	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	26.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 24.07.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd

**STATUT SPÓŁKI
I2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
tekst jednolity
(22 kwietnia 2016 r.)**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółka będzie prowadzona pod firmą **i2 Development Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy firmy w skrócie **i2 Development S.A.** oraz wyróżniające ją znaku graficznego oraz firmy w tłumaczeniu na języki obce. -----

§ 2

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz inne kraje. -----

§ 4

Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały, filie, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą, jak również tworzyć i prowadzić ośrodki badawczo - rozwojowe, zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe z zachowaniem przepisów prawa. -----

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynności: -----
 - 1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, -----
 - 2) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
 - 3) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - 4) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - 5) PKD 43.1 Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę, -----
 - 6) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, -----
 - 7) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - 8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach, -----
 - 9) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów, -----
 - 10) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 11) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 12) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. -----



- 13) PKD 68.31.2 Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
 - 14) PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,-----
 - 15) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
 - 16) PKD 63.12.Z Działalność portali internetowych,-----
 - 17) PKD 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 18) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,-----
 - 19) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,-----
 - 20) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 21) PKD 73.1 Reklama,-----
 - 22) PKD 63.11.Z Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,-----
 - 23) PKD 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,-----
 - 24) PKD 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,-----
 - 25) PKD 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
 - 26) PKD 45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich,-----
 - 27) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.-----
2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych, wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, to rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.-----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.700.000 (dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, w tym:-----
 - a) 8.000.000 (osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A;-----
 - b) 1.700.000 (jeden milion siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.-----
2. Akcje serii A zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem spółki i objęte przez założycieli Spółki w następujących ilościach:-----
 - I. Marcin Misztal – 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł,-----
 - II. Andrzej Kowalski - 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł.-----
3. Każdy akcjonariusz może mieć dowolną ilość akcji.-----
4. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----



5. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji. Wszystkie akcje uczestniczą w dywidendzie w równej wysokości.-----
6. Akcje imienne Spółki, staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.-----
7. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----
8. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i fundusze celowe. -----

§ 8

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony drogą emisji nowych akcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może także nastąpić w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji. -----
3. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy ze środków własnych zgodnie z art. 442 kodeksu spółek handlowych. -----

§ 9

1. Akcje są zbywalne.-----
2. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusze - posiadacze akcji imiennych zastrzegają dla siebie prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych.-----
3. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusz może zbyć akcje imienne spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonują swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia. -----
4. Akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń. -----

§ 10

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 § 1 kodeksu spółek handlowych.-----
2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. -----
4. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki. -----
5. Akcje mogą być także umarzane z czystego zysku. Umorzenie akcji z czystego zysku może nastąpić dopiero po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku za poprzedni rok obrotowy. -----

§ 11

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warianty subskrypcyjne.-----

IV. ORGANY SPÓŁKI§ 12

Organami Spółki są:-----

- A. Zarząd.-----
- B. Rada Nadzorcza.-----
- C. Walne Zgromadzenie.-----

A. ZARZĄD§ 13

- 1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych okres wspólnej kadencji wynoszącej 3 lata.-----
- 2. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.-----
- 3. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.-----

§ 14

- 1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich.-----
- 2. Zarząd upoważniony jest do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz składania podpisów.-----
- 3. Jeżeli konkretna sprawa, dotycząca zarządzania Spółką, nie jest zastrzeżona Statutem lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, to należy do kompetencji Zarządu Spółki.-----
- 4. Zarząd, przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy.-----

§ 15

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

B. RADA NADZORCZA

§16

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata.-----
3. Rada Nadzorcza wyłania spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----
5. Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.-----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.-----
7. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.-----
9. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków określonej zgodnie z ust. 1 powyżej, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji przez Walne Zgromadzenie.-----
10. Rada Nadzorcza uzupełniona o członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji albo wyboru jego następcy.-----
11. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu.-----
12. Przy czynnościach określonych w ust. 11 powyżej, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.-----
13. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę.-----

14. W sytuacji, gdy nie są spełnione wymogi określone w ust. 13 powyżej, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym. -----

§17

1. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.-----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiegokolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia.-----
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały.-----
5. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.-----
7. Rada zbiera się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej na zaproszenie przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu.-----
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, przy czym obowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej.-----

§18

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do badania sytuacji Spółki i może wyznaczyć w tym celu wykwalifikowanych doradców, którzy będą współpracować z Zarządem przez dłuższy okres czasu.-----
3. Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach niniejszego Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności:-----
 - a) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki;-----
 - b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze



- stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pismennego sprawozdania z tej oceny; -----
- c) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; -----
 - d) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; -----
 - e) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; -----
 - f) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki; -----
 - g) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; -----
 - h) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; -----
 - i) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia. -----
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na: -----
- a) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - b) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - c) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - d) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; -----
 - e) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym (zgodnie z § 14 ust. 4); -----
 - f) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. -----
5. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna: -----
- a) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; -----
 - b) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy; -----
 - c) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. -----
6. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dla ważności uchwał i zgód Rady Nadzorczej o których mowa w ust. 2 lit. a), h), i) oraz ust. 3 lit. b), c), e) i f) powyżej, wymagane jest oddanie głosu za podjęciem uchwały przynajmniej przez jednego członka niezależnego, o którym mowa w § 16 ust. 13. -----
7. Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jako wynagrodzenie kwoty, których wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. -----



§19

1. Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. -----
2. Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. ----
3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: -----
 - a) ----- m
onitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; -----
 - b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; -----
 - c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; -----
 - d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; -----
 - e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; -----
 - f) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki. -----
4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej. -----
5. Postanowienia § 19 ust. 1-3 wchodzi w życie z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną. -----

§20

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§21

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego Spółki. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jednak jeśli wszystkie akcje Spółki są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane poprzez wysłanie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską. W takim wypadku zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może również być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli akcjonariusz uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
4. Jednakże wraz z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez dokonanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji będących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----

5. Od dnia, w którym Spółka stanie się spółką publiczną, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie mogło zawierać informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W przypadku ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierającego taką informację, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.-----
6. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się we Wrocławiu oraz w Warszawie. -----
7. Walne Zgromadzenie może ustalić Regulamin Walnego Zgromadzenia określający szczegółowo zasady jego działania. -----

§22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły, ----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,-----
 - f) zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,-----
 - g) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki, -----
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - j) rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,-----
 - k) zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,-----
 - l) przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,-----
 - m) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;-----
 - n) emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; -----
 - o) tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; -----
 - p) umorzenie akcji; -----
 - q) oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.-----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy kodeksu spółek handlowych wymagają dla ważności Zgromadzenia określonej ilości reprezentowanych na nim akcji.-----



2. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki. Zasady te powinny umożliwiać:-----
 - a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym; -----
 - b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad; -----
 - c) wykonywanie osobiście przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia. -----
3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności dowolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. -----
4. Walne Zgromadzenie może zarządzić przerwę w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy w obradach nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni -----

§24

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Z chwilą kiedy Spółka stanie się spółką publiczną, pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w formie elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. -----

§25

1. Na każdą akcję przypada jeden głos. -----
2. Uchwały podejmowane są większością dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, chyba że przepisy prawa lub niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały. -----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo likwidatora Spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. -----
4. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbyte po tym jak Spółka stanie się spółką publiczną uchwalą Regulamin Walnego Zgromadzenia. -----

V. RACHUNKOWOŚĆ

§26

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. -----
2. Rok rachunkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

7.4. Warunki Emisji Obligacji**Warunki Emisji Obligacji**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**SERII K****EMITOWANYCH PRZEZ:****i2 DEVELOPMENT S.A.****Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**”, „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Zastawu**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, administratora zabezpieczeń dla Cesji i Rachunku Escrow w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zastawu dla Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii); oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emitent**” posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy o obrocie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną na zabezpieczenie Obligacji, która zostanie ustanowiona na Lokalach na rzecz Administratora Hipoteki, na warunkach wskazanych w pkt. 11.3 Warunków Emisji, do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami);
- 1.22. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1460 ze zmianami);
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.26. „**Lokale**” oznacza łącznie Lokale B8 i Lokale B9;
- 1.27. „**Lokale B8**” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B8.1.U1	Na dzień sporządzenia Warunków	119,54	1 473 000	1 473 000	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji grunt, na którym usytuowane są Lokale B8 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście
B8.1.U2	Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione	66,87	824 000	824 000	

	do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokali).				dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r. Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
Razem		186,41	2 297 000	2 297 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są w trakcie budowy. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji budynek, w którym zlokalizowane są Lokale B8 nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Emitent będzie zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia na Lokalach B8 dopiero po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku i złożenia wniosku w sprawie założenia dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych.

Wartość Lokali B8 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 2.2297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych;

- 1.28. „Lokale B9” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B9.1.01		47,39	711 000	717 000	

B9.1.02	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokalii).	47,37	711 000	717 000	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji grunt, na którym usytuowane są Lokale B9 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r. Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
B9.1.03		55,64	835 000	842 000	
B9.1.04		59,03	885000	894 000	
B9.1.05		90,23	1 353 000	1 366 000	
B9.1.06		41,25	619 000	624 000	
B9.1.07		45,94	689 000	696 000	
B9.1.08		45,94	689 000	696 000	
B9.1.09		45,73	686 000	692 000	
B9.1.10		48,21	723 000	730 000	
B9.1.11		48,33	725 000	732 000	
B9.1.12		48,65	730 000	737 000	
B9.1.13		48,49	727 000	734 000	
B9.1.14		44,09	661 000	668 000	
B9.1.15		53,17	797 000	805 000	
B9.1.16		35,90	538 000	544 000	
RAZEM		805,36	12 079 000	12 194 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są w trakcie budowy. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji budynek, w którym zlokalizowane są Lokale B9 nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Emitent będzie zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia na Lokalach B9 dopiero po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku i złożenia wniosku w sprawie założenia dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych.

Wartość Lokalii B9 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 12.194.000 (dwanaście milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące) złotych.

- 1.29. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) okresowe jednostkowe

sprawozdania finansowe Emitenta. Skonsolidowane sprawozdania finansowe będą sporządzane zgodnie z MSSF.

- 1.30. **„MSR”** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.31. **„MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.32. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.33. **„Obligacje serii F”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie Suplementu Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F;
- 1.34. **„Obligacje serii G”** oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 sierpnia 2018 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G;
- 1.35. **„Obligatariusz”** oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.36. **„Odsetki”, „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.37. **„Oferujący”** oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.38. **„PLN”, „zł”** oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. **„Podmioty Powiązane”** oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.40. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. **„Podmiot Zależny”** oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
- 1.42. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.43. **„Podstawowa Działalność”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.44. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.);

- 1.45. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.46. **„Przedmiot Zastawu”** oznacza wierzytelności Emitenta wynikające z umowy Escrow związane z Rachunkiem Escrow;
- 1.47. **„Rachunek Escrow”** oznacza prowadzony na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Bankiem i Administratorem Zabezpieczeń umowę rachunku zastrzeżonego, na podstawie której bank otworzy i będzie prowadził rachunek Escrow na rzecz Emitenta.
- 1.48. **„Rachunek Emitenta”** oznacza 82 1140 1140 0000 2219 3100 1001.
- 1.49. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.50. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.51. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.52. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.53. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.54. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.55. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.56. **„Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.57. **„Stopa Procentowa”** oznacza 6 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.7 Warunków Emisji.
- 1.58. **„Strona Internetowa”** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: www.i2development.pl lub inna, która ją zastąpi;
- 1.59. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.60. **„Transza B8/B9”** oznacza zgodnie z umową kredytu nr 15/0065 z dnia 29.10.2015 r. udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A., dla budynku B8 transzę nr (15/0066) - całkowicie spłaconą na dzień 24.07.2020

r.; dla budynku B9 kolejno transzę III (15/0067) i transzę V (19/0004) – saldo na dzień 20.06.2020 r. wynosi 9.156.226,57 zł;

- 1.61. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.62. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.63. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.64. „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2017 ze zmianami);
- 1.65. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta;
- 1.66. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.67. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.68. „**Zastaw Rejestrowy**” oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu;
- 1.69. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.70. „**Znaczący Akcjonariusz**” oznaczają Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztala, a także podmioty od nich zależne, nie należące do Grupy Emitenta.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 24 lipca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K,

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą K.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na:
 - 5.1.1. refinansowanie Obligacji Serii F Emitenta,
 - 5.1.2. refinansowanie Obligacji Serii G Emitenta,

- 5.2. Środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.1 i 5.1.2, pomniejszone o środki niezbędne do rozliczenia transakcji nabycia przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego celem umorzenia Obligacji Serii F i Obligacji Serii G, zostaną wpłacone przez Oferującego na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.
7.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest dostarczenie do Oferującego oświadczenia mBank Hipoteczny S.A., w którym bank stwierdzi, że w przypadku, gdy zostanie spłacona Transza B8/B9, bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie do innych ksiąg wieczystych Lokali.

8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

- 11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie **Hipoteka**, która zostanie ustanowiona na Lokalach do kwoty 150 % wartości przydzielonych Obligacji oraz **Cesja**, z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia alternatywnie **Zastawu Rejestrowego** za zasadach opisanych w pkt. 11.5 poniżej.
11.3. Hipoteka
11.3.1. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, w terminie 3 (trzy) miesięcy od Dnia Emisji Emitent zobowiązany jest:
a. przestać do Oferującego kopię decyzji pozwolenia na użytkowanie dla budynku B8/B9, w których zlokalizowane są Lokale lub alternatywnie decyzji pozwolenia na użytkowanie Lokali oraz potwierdzenia dokonania spłaty Transzy B8/B9,

- b. złożyć oświadczenia w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali wchodzących w skład Lokali wraz z ustanowieniem Hipoteki. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wnioski o wpis Hipoteki w księdze wieczystej.
- 11.3.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki każdy z dłużników hipotecznychłoży na rzecz Administratora Hipoteki w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
- 11.3.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 13 sierpnia 2021 r.;
- 11.3.4. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, terminy wskazane w pkt (c) uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- 11.3.5. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej lokali wchodzących w skład Lokali spod obciążenia odpowiednią Hipoteką pod warunkiem:
- a. dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała
 - b. stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie do łącznej wartości lokali wchodzących w skład Lokali mających nadal (po zwolnieniu) stanowić przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższa niż 0,70, biorąc pod uwagę wartość wyceny lokali wchodzących w skład Lokali w stanie deweloperskim, określonych w operacie, stanowiących Załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- 11.3.6. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt (e) na żądanie Emitenta lub właściciela Lokali, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- 11.3.7. Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skrót wyceny Lokali stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.3.8. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (b), w terminie 14 dni od umowy przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego danego Lokalu.
- 11.4. Cesja

- 11.4.1. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. W terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych o dnia złożenia wniosku, o którym mowa w (a) zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - b. Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.5. Zastaw Rejestrowy
- 11.5.1. W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od Dnia Emisji, Emitent nie złoży oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zgodnie z pkt (a) powyżej, Emitent zobowiązany będzie w terminie do dnia 25 listopada 2020:
- a. zawrzeć z Administratorem Zastawu umowy zastawu w zakresie Zastawu Rejestrowego.;
 - b. założyć Rachunek Escrow i wpłacić na niego środki pieniężne w wysokości wartości przydzielonych Obligacji,
- 11.5.2. Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego zostanie złożony do właściwego sądu w terminie do dnia 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- 11.5.3. Ustanowienie Zastawów Rejestrowych (to jest wpisanie do rejestru z najwyższym pierwszeństwem) nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.
- 11.5.4. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji.
- 11.5.5. Środki pieniężne znajdujące się na Rachunku Escrow będą mogły być wypłacane tylko na poniższe cele:
- a. na spłatę zobowiązań wynikających z Obligacji,
 - b. na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu do Administratora Hipoteki i Oferującego dokumentów wskazanych w pkt. (a) i pkt (b) oraz zawartych umów cesji zgodnie z pkt 11.4 Warunków Emisji;
- 11.5.6. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogło nastąpić
- a. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o który mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
 - b. poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
- 11.5.7. Wycena Przedmiotu Zastawu zostanie sporządzona przez biegłego rewidenta, którego wybór będzie uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta i udostępniona Obligatariuszom w sposób wskazany w pkt 19.3 WEO, w dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- 11.5.8. W dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zastawu oświadczenie o poddaniu się na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r.

11.6. Umowa z administratorem hipoteki, zabezpieczeń i zastawu

- 11.6.1. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta **umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji**, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, administratora zabezpieczeń dla Cesji i ewentualnie Rachunku Escrow stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz ewentualnie funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie dla Przedmiotu Zastawu;
- 11.6.2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego, wierzyciela z tytułu Cesji, Przedmiotu Zastawu i Rachunku Escrow we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.6.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.6.1 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. **ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji oraz
 - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
 - 12.1.3. Zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 0 Warunków Emisji
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. **WYKUP OBLIGACJI**

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **11 sierpnia 2023 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15 lub
 - 13.2.3. w wyniku Obowiązkowego Wykupu na zasadach opisanych w punkcie 16.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 0., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności
- Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

14.5.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

14.5.4. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych

Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

- (i) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.
- (ii) Łączne saldo obligacji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
- (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

14.5.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Podmioty z Grupy udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzielą jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.7. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu.

14.5.8. Zysk. Wypłata dywidendy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent może dokonać wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10.000.000 PLN, przy czym pierwsza wypłata może zostać dokonana nie wcześniej niż po dniu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji Bulwar Staromiejski etapów B1 – B5 oraz przekazania w ramach tych etapów finalnym nabywcom (niebędącym podmiotami z Grupy Emitenta ani Podmiotami Powiązanymi) lokali, których łączna powierzchnia mieszkaniowa (PUM) i użytkowa (PUU) przekroczy 6.500 (sześć tysięcy pięćset) m².

14.5.9. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

- (i) Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- (ii) Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.11. Transakcje z Podmiotami Powiązanymi

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiejkolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem prac budowlanych lub je wyprzedzające nie stanowią przypadku naruszenia).

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.14. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji, lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.15. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.16. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którakolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.17. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 19.1 niniejszych Warunkach Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.18. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.19. Zabezpieczenia

- (i) Zostanie /zaistnieje stwierdzona nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z którejśkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z wyłączeniem sytuacji o których mowa w pkt. 11.3.5;
- (iii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. (b), (h) i 11.5.8, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.
- (vi) środki z Rachunku Escrow zostaną wypłacone niezgodnie z postanowieniami Warunków Emisji,
- (vii) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

- 15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 11 (jedenastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w I, II, III i IV Okresie Odsetkowym – 1,0%,
 - od V Okresu Odsetkowego- brak premii.
- 15.6. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.
- 16. OBOWIĄZKOWY WYKUP**
- 16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („**Obowiązkowy Wykup**”), w przypadku, gdy:
- 16.1.1. nie zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zgodnie z pkt. (a) i do dnia 25 listopada 2020 roku nie zostaną spełnione warunki określone w 11.5.1 Warunków Emisji, albo
 - 16.1.2. zostaną spełnione warunki określone w 11.5.1 Warunków Emisji, ale w terminie 9 (dziewięć) miesięcy od Dnia Emisji, Emitent nie spełni warunków wskazanych w (a)i i (a)ii
- 16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 16.1.
- 16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17 Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 17.1. Płatność Odsetek
- 17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 - 17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 17.2. Naliczanie odsetek
- 17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
 - 17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer	Okresu	Pierwszy dzień danego Okresu	Ostatni dzień danego Okresu
	Odsetkowego	Odsetkowego	Odsetkowego
1.		Dzień Emisji	11 listopada 2020
2.		11 listopada 2020	11 lutego 2021
3.		11 lutego 2021	11 maja 2021
4.		11 maja 2021	11 sierpnia 2021
5.		11 sierpnia 2021	11 listopada 2021
6.		11 listopada 2021	11 lutego 2022
7.		11 lutego 2022	11 maja 2022
8.		11 maja 2022	11 sierpnia 2022
9.		11 sierpnia 2022	11 listopada 2022
10.		11 listopada 2022	11 lutego 2023
11.		11 lutego 2023	11 maja 2023
12.		11 maja 2023	11 sierpnia 2023

17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

17.6. Wysokość Odsetek

17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.6.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

17.6.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

17.6.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17.7. Podwyższenie Stopy Procentowej

17.7.1. Stopa Procentowa, do czasu złożenia wniosków o wpis Hipoteki na Lokalach, będzie podwyższona o 0,5 punktu procentowego w skali roku. W przypadku gdy wnioski o wpis Hipoteki na Lokalach zostaną złożone w trakcie Okresu Odsetkowego zmiana Stopy Procentowej nastąpi od pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego

17.7.2. W przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW Stopa Procentowa wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku, przy czym

- (i) W przypadku gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi nie później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od pierwszego kolejnego Okresu Odsetkowego.
- (ii) W przypadku, gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od drugiego kolejnego Okresu Odsetkowego;

17.7.3. Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku spełnienia się łącznie warunków w wskazanych w pkt.

17.7.1 i 17.7.2, Stopa Procentowa zostanie podwyższona o 1,25 p.p.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza

18.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

19.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.

19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 19.3 Warunków Emisji.

19.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

22.3. W sprawach związanych z Obligacjami, **Oferujący** działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

22.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

23. ZAŁĄCZNIKI

23.1. Skrót wyceny Lokali;

Wrocław, 24 lipca 2020 r.

W imieniu Emitenta:

Przedsiębiorstwo
projektowania
badań i normowania
Projnorm sp. z o. o.



PROJNORM Sp. z o.o., ul. Śrenkiewicza 22, 60-838 Poznań, Tel. +48 61 848 03 60, E-mail: biuro@projnorm.pl, NIP: 783-00-01-992, Regon: 004843006

NR 320/2020

ZAMAWIAJĄCY:

i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k.
ul. Laciarska 4b
50-104 Wrocław

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

- **rzecznik majatkowy**

POZNAN, dnia 15.07.2020r.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokali, dla celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, położonym w budynkach B8 i B9 zgodnie z poniższym zestawieniem:

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Powierzchnia lokali usługowych (m ²)
B9	dz. 5/18	805,36
B8	dz. 5/28	186,41
Razem		991,77

wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz gruncie.

Niewyodrębnione lokale usługowe zwane w dalszej części opracowania jako Lokale usługowe.

W opracowaniu poczyniono następujące założenia:

- po podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności każdy z Lokali usługowych stanie się nieruchomością lokalową z odrębną księgą wieczystą
- Lokale zostaną wykończone zgodnie z obowiązującymi standardami na rynku i będą przedmiotem najmu

**OPIS
NIERUCHOMOŚCI:**Położenie nieruchomości:

Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Pl. Jana Pawła II

Oznaczenie według ewidencji gruntów:

jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0001 Stare Miasto
arkusz mapy: 25
Nieruchomość gruntowa:

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Pow. działki (m ²)	nr KW
B9	dz. 5/18	2 363	WR1K/00045425/2
B8	dz. 5/28	248	WR1K/00045425/2

Lokale:

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Nr KW	Pow. lokali (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	B8	B8.1.U1	Lokal niewyodrębniony	119,54	64127/100000
2	B8	B8.1.U2	Lokal niewyodrębniony	66,87	35873/100000
Razem				186,41	100000/100000

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Nr KW	Pow. lokali (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	B9	B9.1.01	Lokal niewyodrębniony	47,39	460/100000
2	B9	B9.1.02	Lokal niewyodrębniony	47,37	460/100000
3	B9	B9.1.03	Lokal niewyodrębniony	55,64	540/100000
4	B9	B9.1.04	Lokal niewyodrębniony	59,03	573/100000
5	B9	B9.1.05	Lokal niewyodrębniony	90,23	876/100000
6	B9	B9.1.06	Lokal niewyodrębniony	41,25	401/100000
7	B9	B9.1.07	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
8	B9	B9.1.08	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
9	B9	B9.1.09	Lokal niewyodrębniony	45,73	444/100000
10	B9	B9.1.10	Lokal niewyodrębniony	48,21	468/100000
11	B9	B9.1.11	Lokal niewyodrębniony	48,33	469/100000
12	B9	B9.1.12	Lokal niewyodrębniony	48,65	473/100000
13	B9	B9.1.13	Lokal niewyodrębniony	48,49	471/100000
14	B9	B9.1.14	Lokal niewyodrębniony	44,09	428/100000
15	B9	B9.1.15	Lokal niewyodrębniony	53,17	516/100000
16	B9	B9.1.16	Lokal niewyodrębniony	35,9	349/100000
Razem				805,36	7820/100000

Dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek 5/15, 5/18, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29 (tylko działki 5/18, 5/28 wchodzi w zakres wyceny), prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00045425/2. Właścicielem nieruchomości jest i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu.

W dacie oględzin na nieruchomości zapisanej w KW WR1K/00045425/2 prowadzone są jeszcze prace budowlane.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Na datę wyceny Lokale usługowe (w budynkach B8 i B9) nie posiadają ksiąg wieczystych – zostaną one wyodrębnione po ustanowieniu odrębnej własności nieruchomości lokalowych.

W stosunku do omawianej nieruchomości gruntowej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części obszaru Starego Miasta - rejon Arsenału i ul. św. Mikołaja zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/978/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11.12.2008 r. wyceniana nieruchomość znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U usług.

**ZASTOSOWANE
PODEJŚCIE:**

Wyceny Lokali usługowych dokonano przy zastosowaniu podejścia dochodowego i porównawczego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

14 376 000 zł

Słownie: czternaście milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu po zakończeniu inwestycji (standard deweloperski) oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

14 491 000 zł

Słownie: czternaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokali (lokale wykończone) oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

17 853 000 zł

Słownie: siedemnaście milionów osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Powyższe wartości w rozbiściu na poszczególne lokale usługowo-handlowe:

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Pow. lokali (m ²)	Wartość rynkowa z daty wyceny (zł)	Wartość po zakończeniu inwestycji DEV (zł)	Wartość po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokalu (zł)
1	B8	B8.1.U1	119,54	1 473 000	1 473 000	1 810 000
2	B8	B8.1.U2	66,87	824 000	824 000	1 013 000
Razem B8			186,41	2 297 000	2 297 000	2 823 000
1	B9	B9.1.01	47,39	711 000	717 000	884 000
2	B9	B9.1.02	47,37	711 000	717 000	884 000
3	B9	B9.1.03	55,64	835 000	842 000	1 038 000
4	B9	B9.1.04	59,03	885 000	894 000	1 102 000
5	B9	B9.1.05	90,23	1 353 000	1 366 000	1 684 000
6	B9	B9.1.06	41,25	619 000	624 000	770 000
7	B9	B9.1.07	45,94	689 000	696 000	857 000
8	B9	B9.1.08	45,94	689 000	696 000	857 000
9	B9	B9.1.09	45,73	686 000	692 000	854 000
10	B9	B9.1.10	48,21	723 000	730 000	900 000
11	B9	B9.1.11	48,33	725 000	732 000	902 000
12	B9	B9.1.12	48,65	730 000	737 000	908 000
13	B9	B9.1.13	48,49	727 000	734 000	905 000
14	B9	B9.1.14	44,09	661 000	668 000	823 000
15	B9	B9.1.15	53,17	797 000	805 000	992 000
16	B9	B9.1.16	35,9	538 000	544 000	670 000
Razem B9			805,36	12 079 000	12 194 000	15 030 000
Razem B8 i B9			991,77	14 376 000	14 491 000	17 853 000

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - Poznań, dnia 15 lipca 2020r

7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji

Uchwała

z dnia 24 lipca 2020 r.

Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

w sprawie emisji obligacji serii K


§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm., „Ustawa o Obrocie”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach w wskazanych w warunkach emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:
 - i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali,z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia zastawu rejestrowego na rachunku escrow na zasadach opisanych w warunkach emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

**Marcin Misztal***Prezes Zarządu***Gabriela Woś-Tarkowska***Wiceprezes Zarządu*

7.6. Wzór Formularza Zapisu



FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'K' i2Development S.A.

KLIENT INDYWIDUALNY

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą 'K' („Obligacje”) emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii K emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z sytuacją finansową Emitenta.
- 3/ Przed złożeniem Formularza należy posiadać wszystkie zgody korporacyjne wymagane do złożenia zapisu na Obligacje (jeśli dotyczy).
- 4/ Warunkiem nabycia Obligacji jest: (i) otworzenie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Dom Maklerski, (ii) otrzymanie przez Dom Maklerski prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Inwestora lub osoby reprezentujące Inwestora Formularza oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Dom Maklerski w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej Domowi Maklerskiemu.
- 5/ Oferta nabycia Obligacji (Formularz) może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 6/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić Obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 7/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 8/ Dane osobowe Inwestora przetwarzane są przez Oferującego (Dom Maklerski) na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L119, s.1). Informacja w tym zakresie znajduje się na stronie Oferującego w zakładce „Regulacje” - [RODO - obowiązki informacyjne](#)

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: i2 Development S.A. seria 'K'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
D. Stawka prowizji [%]:	
E. Kwota prowizji [PLN]:	
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:	
Sposób opłacenia Obligacji (G+H+I=F):	
G. Kwota przeksięgowania z rachunku maklerskiego:	
H. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'F' [ISIN: PLI2DVL00071] (potrącana wierzytelność):	
I. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'G' [ISIN: PLI2DVL00089] (potrącana wierzytelność):	
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:	
Nr rachunku:	
Dane Inwestora:	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina :
Podpis(y):	Podpis:

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'K' i2Development S.A.**KLIENT INSTYTUCJONALNY**

(dalej zwany/a: „**Inwestorem**”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („**Memorandum**”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą 'K' („**Obligacje**”) emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Emitent**”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz **Emitenta** usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Dom Maklerski**”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki **Emitenta** i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii K emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” („**Warunki Emisji**”), stanowiących załącznik do **Memorandum**, niniejszym składam zapis na **Obligacje**, zgodnie z danymi wskazanymi w **TABELI DANYCH** zamieszczonej w niniejszym formularzu („**Formularz**”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ **Dom Maklerski** zidentyfikował **Inwestora** jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 39b) pkt. a-i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („**Ustawa o obrocie**”), a **Inwestor** został poinformowany o zasadach traktowania przez **Dom Maklerski** Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z **Memorandum** i załącznikami do niego, w tym w szczególności z **Warunkami Emisji** i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia **Obligacji** jest otrzymanie przez **Emitenta** prawidłowo wypełnionego **Formularza** oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej **Obligacji** i liczby **Obligacji**, na które **Inwestor** dokonuje zapisu tj. łącznej ceny emisyjnej.
- 4/ Oferta nabycia **Obligacji** zawarta w **Formularzu** może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych **Inwestorowi Obligacji** może być równa albo niższa od liczby wskazanej w **Formularzu** lub że **Obligacje** nie zostaną przydzielone **Inwestorowi** w ogóle.
- 5/ Składając **Formularz Inwestor** zobowiązuje się opłacić obligacje w wysokości wskazanej w **TABELI DANYCH**.
- 6/ Harmonogram oferty **Obligacji** może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w **Memorandum**.
- 7/ Złożenie **Formularza** może skutkować zawarciem przez **Inwestora** z **Domem Maklerskim** umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do **Emitenta** zlecenia nabycia **Obligacji**.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: i2 Development S.A. seria 'K'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
Sposób opłacenia Obligacji (D+E+F=C):	
D. Kwota wpłaty na rachunek bankowy:	
E. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'F' [ISIN: PLI2DVL00071] (potrącana wierzytelność):	
F. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'G' [ISIN: PLI2DVL00089] (potrącana wierzytelność):	
Dane do wpłat na Obligacje:	
Właściciel rachunku:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Numer rachunku bankowego / Bank:	79 1130 1017 0020 1571 0220 0004 / BGK
Tytuł:	Obligacje serii 'K' i2 Development S.A.
Dane Inwestora:	
Firma:	
KRS / REGON / RFI:	
Adres siedziby / korespondencyjny:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Nr rach. bankowego Inwestora (do ewentualnego zwrotu wpłaty):	
Rachunek Papierów Wartościowych (RPW) Inwestora, na którym zostaną zapisane Obligacje po ich dematerializacji w KDPW:	
Numer RPW Inwestora:	
Podmiot prowadzący ww. RPW (nazwa podmiotu / kod podmiotu):	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Stanowisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Miejscowość, data, godzina, podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'K' i2Development S.A.**KLIENT PROFESJONALNY NIEBĘDĄCY INSTYTUCJĄ FINANSOWĄ**

(dalej zwany/a: „**Inwestorem**”),

Zgodnie z memorandum informacyjnym („**Memorandum**”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą 'K' („**Obligacje**”) emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („**Emitent**”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz **Emitenta** usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Dom Maklerski**”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki **Emitenta** i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii K emitowanych przez i2Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” („**Warunki Emisji**”), stanowiących załącznik do **Memorandum**, niniejszym składam zapis na **Obligacje**, zgodnie z danymi wskazanymi w **TABELI DANYCH** zamieszczonej w niniejszym formularzu („**Formularz**”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

1/ **Dom Maklerski** zidentyfikował **Inwestora** jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2286, z późn. zm.) („**Ustawa o obrocie**”), a **Inwestor** został poinformowany o zasadach traktowania przez **Dom Maklerski** Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.

2/ Przed złożeniem **Formularza** należy zapoznać się z **Memorandum** i załącznikami do niego, w tym w szczególności z **Warunkami Emisji** i w pełni zaakceptować ich postanowienia.

3/ Warunkiem nabycia **Obligacji** jest: (i) otworenie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez **Dom Maklerski**, (ii) otrzymanie przez **Dom Maklerski** prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez **Inwestora** lub osoby reprezentujące **Inwestora** **Formularza** oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez **Dom Maklerski** w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej **Obligacji** i liczby **Obligacji**, na które **Inwestor** dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej **Domowi Maklerskiemu**.

4/ Oferta nabycia **Obligacji** zawarta w **Formularzu** może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych **Inwestorowi** **Obligacji** może być równa albo niższa od liczby wskazanej w **Formularzu** lub że **Obligacje** nie zostaną przydzielone **Inwestorowi** w ogóle.

5/ Składając **Formularz** **Inwestor** zobowiązuje się opłacić **Obligacje** w wysokości wskazanej w **TABELI DANYCH**.

6/ Harmonogram oferty **Obligacji** może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w **Memorandum**.

7/ Złożenie **Formularza** może skutkować zawarciem przez **Inwestora** z **Domem Maklerskim** umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do **Emitenta** zlecenia nabycia **Obligacji**.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: i2 Development S.A. seria 'K'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
D. Stawka prowizji [%]:	
E. Kwota prowizji [PLN]:	
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:	
Sposób opłacenia Obligacji (G+H+I=F):	
G. Kwota przeksięgowania z rachunku maklerskiego:	
H. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'F' [ISIN: PLI2DVL00071] (potrącana wierzytelność):	
I. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'G' [ISIN: PLI2DVL00089] (potrącana wierzytelność):	
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:	
Nr rachunku:	
Dane Inwestora:	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

7.7. Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 24 lipca 2020 r.

I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

jako Emitent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administrator Zabezpieczeń

VIII. _____

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 24 lipca 2020 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) spółką działającą pod firmą „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4b, 50-104 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, posiadającą nadany numer REGON: 022010257, NIP: 8971785953, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN („Emitent”), reprezentowaną przez:

Gabrielę Woś-Tarkowską – Wiceprezes Zarządu;

oraz

- (2) spółką działającą pod firmą „MFTRUST” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, posiadającą nadany numer REGON: 362668000, NIP: 7010510433, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani/zwane są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 10.000,00 (dziesięciu tysięcy) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 obligacji wynoszącej 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięciu milionów) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”).
- (B) Zgodnie z warunkami emisji środki uzyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:
- (i) refinansowanie obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie Suplement Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F („Obligacje serii F”);
 - (ii) refinansowanie obligacji serii G wyemitowanych przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie emisji obligacji („Obligacje serii G”);
- (C) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („Wierzytelności”) będą:
- (i) hipoteka umowna łączna ustanowiona do kwoty równej 150% wartości przydzielonych Obligacji („Hipoteka”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r.

:

:

1

24

IX.

o obligacjach (t.j. Dz.U. 2018 poz. 483 ze zm.) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na:

a. nieruchomości gruntowej, na której na dzień sporządzenia warunków emisji budowane są następujące lokale usługowe (niewyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych) o symbolach: (i) B8.1.U1, oraz (ii) B8.1.U2, o łącznej powierzchni 188,41 m², a także lokale usługowe (niewyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych) o symbolach: (i) B9.1.01, (ii) B9.1.02, (iii) B9.1.03, (iv) B9.1.04, (v) B9.1.05, (vi) B9.1.06, (vii) B9.1.07, (viii) B9.1.08, (ix) B9.1.09, (x) B9.1.10, (xi) B9.1.11, (xii) B9.1.12, (xiii) B9.1.13, (xiv) B9.1.14, (xv) B9.1.15, oraz (xvi) B9.1.16, o łącznej powierzchni 805,36 m², położonej we Wrocławiu przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2 („Nieruchomość”), której właścicielem jest spółka działająca pod firmą i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000396856) („Dłużnik Hipoteczny”), przy czym:

— w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie złożyć Administratorowi Zabezpieczeń: (i) kopię decyzji pozwolenia na użytkowanie dla budynku B8/B9, w których zlokalizowane są Lokale lub alternatywnie decyzji pozwolenia na użytkowanie Lokali, (ii) złożyć oświadczenia w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali wchodzących w skład Lokali wraz z ustanowieniem Hipoteki. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wnioski o wpis Hipoteki w księdze wieczystej;

— Hipoteki zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali do dnia 30 czerwca 2021 r.

(ii) złożenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek z Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, do której równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r. („Oświadczenie 1”);

(iii) cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), przy czym:

- a) polisy Nieruchomości wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości;
- b) przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;

:

:

2

24

X.

- c) w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- (iv) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Emitenta związanych z rachunkiem escrow, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem, bankiem oraz Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie której bank otworzy i będzie prowadził rachunek escrow na rzecz Emitenta („Zastaw Rejestrowy”), przy czym:
 - a) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony w terminie 3 (trzy) miesięcy od Dnia Emisji, jeżeli Emitent nie złoży Administratorowi Zabezpieczeń Oświadczenia 1 w terminie do dnia 25 listopada 2020 r.,
 - b) ustanowienie Zastawu Rejestrowego nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.,
 - c) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji,
 - d) zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, lub (ii) poprzez przejęcie przedmiotu Zastawu Rejestrowego na własność, o którym mowa w art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
- (v) złożenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r. („Oświadczenie 2”);
- (D) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczeń i Cesji, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczeń i Cesji – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (E) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**1. PRZEDMIOT ZLECENIA**

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:
 - 1.1.1 Hipoteki,
 - 1.1.2 Oświadczenia 1,
 - 1.1.3 Cesji,
 - 1.1.4 Zastawu Rejestrowego, oraz

:

3

24

XI.

1.1.5 Oświadczenia 2,

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmujących Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
- 1.5. Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słusze interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

2.1. W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:

- 2.1.1 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- 2.1.2 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;
- 2.1.3 uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- 2.1.4 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia 1, Oświadczenia 2 lub Cesji;
- 2.1.5 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczeń lub Cesji;
- 2.1.6 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Cesji;

XII.

- 2.1.7 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Zastawu Rejestrowego;
- 2.1.8 zobowiązany do doręczenia osobiście, nadania przesyłką poleconą lub wysłania za pośrednictwem kuriera na adres Emitenta wskazany w pkt. 8.1 niniejszej Umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania przez sąd lub Emitenta o dokonaniu wpisu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Lokali oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – jeżeli została ona ustanowiona – zgodnie z warunkami emisji Obligacji; oraz
- 2.1.9 uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności zabezpieczonej w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności zabezpieczonych.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany wobec Emitenta do podejmowania egzekucji z Hipoteki. Powyższe dotyczy również egzekucji z któregośkolwiek Oświadczenia 1 w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki z Nieruchomości lub zmiana jej treści.
- 2.4. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipotek, Oświadczenia 1, Cesji, Zastawu Rejestrowego lub Oświadczenia 2 jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Hipoteki lub na podstawie Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 w przypadku, gdy do którejśkolwiek z Nieruchomości lub na podstawie któregośkolwiek z Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości lub wobec dłużników wierzytelności objętych którymśkolwiek z Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2.
- 2.6. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub



jakiegokolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.

- 2.7. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.8. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.9. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń zgodnie z warunkami emisji Obligacji oraz/lub zamiany Zabezpieczeń na inne uzgodnione zabezpieczenia.
- 2.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.13. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezaistnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezaistnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt. 2.10 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.14. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również,

:

:

6

aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

- 2.15. Administrator Zabezpieczeń przynajmniej raz w miesiącu będzie dokonywał przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń przeprowadzi analizę: (i) wzmianek zgłoszonych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądów prowadzących księgi wieczyste dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1 podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;

3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;

3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

- (a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;
- (a) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;

3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa.

- 3.2. Emitent doręczy lub spowoduje doręczenie oryginałów aktów notarialnych, w których złożone zostaną Oświadczenie 1 oraz Oświadczenia 2, w terminie 7 (siedmiu) dni od ich złożenia.

- 3.3. Warunki emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Umowy. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) dnia roboczego od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt. 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji

w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

4.1.1 za przygotowanie projektów dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia – wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi

4.1.2 za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń:

- (a) wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, począwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta, przy czym wynagrodzenie to zostanie następnie powiększone do wysokości począwszy od miesiąca, w którym ustanowione zostanie pierwsze z Zabezpieczeń,
- (b) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz obligataruszy zaspokojenia Wierzytelności - w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości równoważności w złotych kwoty

4.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1 powyżej, płatne będzie w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.

4.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.2(a) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 14 (czternaście) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.

4.4. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

4.5. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.

4.6. Celem zabezpieczenia wierzytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozliczenia emisji Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 26 1030 0019 0109 8503 0012 8815 kwotę 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.

:

:

8

XVI.

XVII.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Oświadczenia 1, Cesji, Zastawu Rejestrowego lub Oświadczenia 2).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
- 5.3.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
- 5.3.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaze nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
- 5.3.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z Obligacji. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3.2 Umowy, będą przeznaczane także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- 5.5.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.5.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.5.3 należność główna z Obligacji.

- 5.6. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.7. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.7.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.7.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.7.3 należność główna z Obligacji.
- 5.8. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz, z zastrzeżeniem pkt. 5.5, wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.
- 5.9. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.7 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad wartość Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.10. W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.11. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**
- 6.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

- 6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni;
- 6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, co Strony rozumieją wyłącznie jako rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
- 6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 13 września 2020 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną lub gdy nabywcy Nieruchomości nie złożyli oświadczeń o poddaniu się egzekucji na warunkach nie gorszych niż poszczególne Oświadczenia.

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3 (trzy)-krotności zafakturowanego i zapłaconego przez Emitenta wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług – VAT) określonego w pkt. 4.1 niniejszej Umowy.
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie lub zaniechanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakiegokolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub Umowy.
- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową

realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy. Powyższe nie dotyczy oświadczeń Emitenta złożonych na podstawie dokumentów sporządzonych wyłącznie przez Administratora Zabezpieczeń lub zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczeń.

- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy. Powyższe nie dotyczy obligatariuszy, na rzecz których Administrator Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy zobowiązuje się wykonywać obowiązki nałożone Ustawą i niniejszą Umową.
- 7.7. W przypadku gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług zostało zaakceptowane, z zastrzeżeniem pkt. 1.4 Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przez Emitenta – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu przeciwko Emitentowi lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiejkolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugod w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent lub obligatariusze z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.
- 8. ZAWIADOMIENIA**
- 8.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana zgodnie z Umową powinna mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinna być doręczana odpowiedniej Stronie na adresy wskazane w komparcji Umowy. Jeżeli dana strona Umowy nie powiadomi pozostałych stron na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie adresu dla doręczeń, wszelkie

:

:

12

oświadczenia dotyczące Umowy powinny być doręczane na piśmie osobiście, przesyłką poleconą lub za pośrednictwem kuriera na adres wskazany powyżej.

- 8.2. Za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data pierwszego awizowania – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

- 8.3. Strony dopuszczają także możliwość komunikacji drogą elektroniczną via e-mail na następujące adresy:

8.3.1 dla Emitenta: Marcin Misztal – mm@i2development.pl, Gabriela Woś-Tarkowska – gabriela@i2development.pl, Jacek Kobus – j.kobus@i2development.pl;

8.3.2 dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com, cm@mrowiecfialek.com oraz office@mrowiecfialek.com;

przy czym za chwilę dostarczenia takiej korespondencji elektronicznej drugiej Stronie uważa się moment jej wprowadzenia do systemu informatycznego wysyłającego.

- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiekolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

13

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasad, tj. co do zakresu obowiązków Administratora Zabezpieczeń, z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt. 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- 10.2.1 zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
- 10.2.2 osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;
- 10.2.3 osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2 niniejszej Umowy, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteka, jak Oświadczenie 1, Oświadczenie 2, Zastaw Rejestrowy i Cesja, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 11.6. W przypadku wątpliwości Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

- 11.7. Załączniki wymienione w Umowie stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt. 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 11.14. Niniejsza umowa zastępuje wcześniejsze ustalenia między Stronami.

15



XXIV.

PODPISY STRON**Emitent:****i2 Development S.A.****Podpis:****Imię i nazwisko:** Gabriela Woś-Tarkowska**i2 Development S.A.**ul. Łaciarska 4 B, 50-104 Wrocław
KRS 0000520460, REGON 022010257
NIP 8971785953**Administrator Zabezpieczeń:****MFTrust sp. z o.o.****Podpis:****Imię i nazwisko:** Zbigniew Mrowiec

