



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.
za I półrocze 2018 roku**

Wrocław, 24 sierpnia 2018 roku

Spis treści

I.	Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	3
II.	Informacje ogólne, powiązania organizacyjne i kapitałowe w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.	3
III.	Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	7
IV.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.	7
V.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	8
VI.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	9
VII.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S. A.	12
VIII.	Czynniki ryzyka	12
IX.	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I półroczu 2018 roku	14
X.	Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.	19
XI.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach	21
XII.	Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	22
XIII.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	23
XIV.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I półrocze 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres	23
XV.	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta	24
XVI.	Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	24

I. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., w której jednostką dominującą jest i2 Development S.A. (dalej: „jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) za pierwsze półrocze 2018 roku zostało sporządzone na podstawie § 90 ust. 3 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

II. Informacje ogólne, powiązania organizacyjne i kapitałowe w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie.

Zarząd

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku wchodził:

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

W składzie Zarządu, w I półroczu 2018 roku, miały miejsce następujące zmiany:

- a) W dniu 21 marca 2018 roku Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A. Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu. W związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś-Tarkowską dnia 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończyła się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:
 - Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
 - Pani Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu.
- b) W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś-Tarkowską.

Zmiany w Zarządzie i2 Development S.A. zamykają wielomiesięczny, wcześniej zaplanowany proces reorganizacji kadry menedżerskiej. Grupa i2 Development wkroczyła w kolejny etap rozwoju, wymagający z jednej strony zmiany podejścia do bieżącego zarządzania, delegacji obowiązków zarządczych w poszczególnych obszarach, z drugiej zaś otwierający nowe szanse rozwojowe. Dlatego też Zarząd i2 Development podjął decyzję o reorganizacji kadry menedżerskiej.

Rezygnacja z Zarządu Andrzeja Kowalskiego pozostanie bez wpływu na działalność Grupy Kapitałowej w przyszłości.

- c) W dniu 21 marca 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki KPB Sp. z o.o. powołało na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Jacka Kobusa.

Zasady działania Zarządu:

- 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,
- szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Rada Nadzorcza

W dniu 13 czerwca 2018 roku w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało skład Rady Nadzorczej Spółki. -

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,
- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

Statut Spółki reguluje tryb i zasady działania Rady Nadzorczej, opublikowane są na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Komitety

Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu.

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.

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta;
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Spółka nie posiadała powołanego Komitetu Audytu. Funkcje Komitetu Audytu pełni cała Rada Nadzorcza, zgodnie z decyzją Spółki i jej organów statutowych.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej oraz następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	budowlana	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	architektoniczna	pełna
Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	architektoniczna	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	obsługa sprzedaży księgowa, kadrowo-płacowa	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	budowlana	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp. k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna

i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.

Wratislavia Project FIZ AN

2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.

Wrocław, Polska

Wrocław, Polska

Adeje, Teneryfa

developerska

fundusz

inwestycyjny

developerska

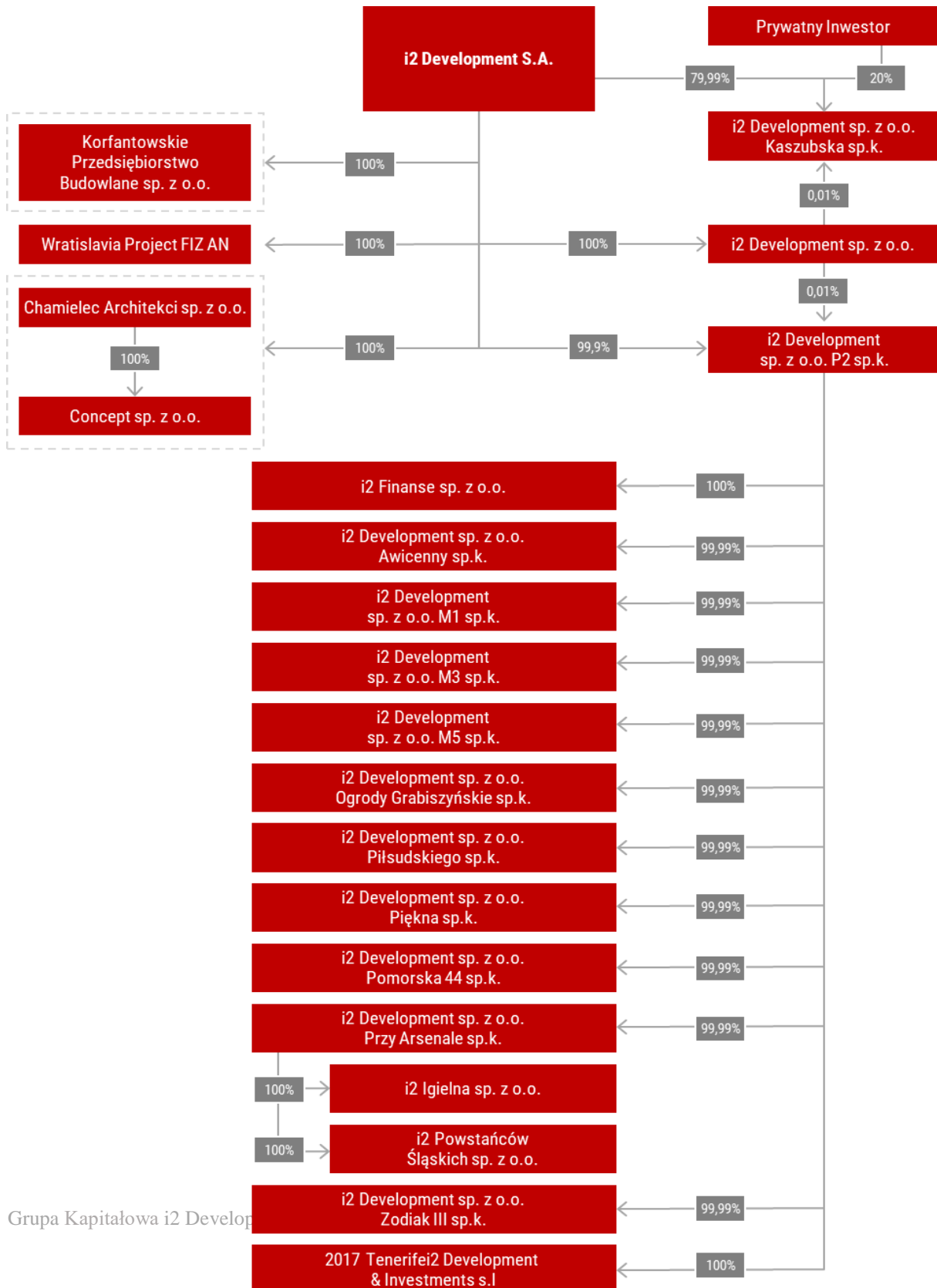
pełna

pełna

pełna

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

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na dzień publikacji raportu za I półrocze 2018 roku przedstawia się następująco:



Udział w zyskach komplementariusza i2 Development Sp. z o.o.:

- i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k. o.o. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Piłsudzkiego Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Oławska 12 Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. P2 SKA - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k. - 0,01%

III. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W I półroczu 2018 roku nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A..

IV. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development.

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 30 czerwca 2018 rok

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna jednej akcji w PLN	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 133 904,00	4 133 904,00	1,0	42,62%	42,62%
Acico Investments Ltd.(bezpośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 474 522,00	1 474 522,00	1,0	15,20%	15,20%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%	100,00%

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 24 sierpnia 2018 roku

	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 133 904,00	4 133 904,00	1,0	42,62%
Acico Investments Ltd.(bezpośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 474 522,00	1 474 522,00	1,0	15,20%
Razem	9 700 000,00	9 700 000,00		100,00%

V. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Stan posiadania akcji i2 Development S.A. przez członków organów Spółki został zaprezentowany w poniższych tabelach, z uwzględnieniem stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz 24 sierpnia 2018 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Stan posiadania akcji na 30 czerwca 2018 roku oraz 24 sierpnia 2018 roku:

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień	Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień
Marcin Misztal - Prezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	4 091 574,00	4 091 574,00	4 091 574,00

Stan posiadania akcji na 31 grudnia 2017 roku

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień	Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień
Marcin Misztal - Prezes Zarządu	4.019.450	4.019.450	4.019.450
Andrzej Kowalski - Wiceprezes Zarządu	4.000.000	4.000.000	4.000.000

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień	Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

Na dzień 30 czerwca 2018 roku osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji/udziałów w spółkach powiązanych i zależnych.

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

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

Wyszczególnienie	30 czerwca 2018 r.	30 czerwca 2017 r.
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	61.239,68	15.046,99
Zysk/strata z działalności operacyjnej	2.600,04	-9.591,92
Zysk/strata brutto	2.114,19	-10.700,82
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	2.181,32	-11.732,07
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	2.167,93	-11.732,07
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	2.167,93	-11.804,34

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	30 czerwca 2018 rok	31 grudnia 2017 rok	30 czerwca 2017 rok	Zmiana 30.06.2018/31.12.2017 [%]
<u>Aktywa razem</u>	501 919,83	463 473,02	405 767,88	8%
Aktywa trwałe	436 054,61	396 642,97	311 878,69	9%
Aktywa obrotowe	221 808,03	230 506,81	207 871,98	-4%
<u>Kapitał własny w tym:</u>	221 808,03	230 506,81	207 871,98	-4%
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	280 111,80	232 966,21	197 895,90	17%
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	163 825,06	153 679,19	134 898,25	6%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	66 389,30	76 953,28	65 515,84	-16%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	84 955,49	64 947,69	64 985,64	24%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 480,28	11 778,22	4 396,77	6%
- Pozostałe zobowiązania finansowe	116 286,74	79 287,02	62 997,65	32%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	53 469,33	22 126,84	24 493,41	59%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19 657,84	10 973,80	18 233,40	44%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	11 087,61	957,77	941,57	91%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	501 919,83	463 473,02	405 767,88	8%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku osiągnęła przychody netto ze sprzedaży produktów w wysokości 61.239,68 tys. zł (w tym 52.407,57 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem wyższym o 75%. Jest to pochodna ujęcia w wyniku lokali, których sprzedaż rozpoznawana jest na podstawie przekazania lokali, co znacznie przyspiesza moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży w wynikach Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa osiągnęła zysk netto na poziomie 2.167,93 tys. zł, wobec straty - 11.804,34 tys. złotych zysku w analogicznym okresie porównawczym. Zysk na działalności operacyjnej łącznie wyniósł 2.600,04 tys. zł, a na jego wysokość w głównej mierze wpłynęło rozpoznanie przekazania lokali i aktów

końcowych na budowach kontynuowanych w roku 2018. Zgodnie z harmonogramem realizacji inwestycji w Grupie nie było również żadnych nowych pozwoleń na użytkowanie, których większość będzie dopiero w II półroczu 2018 roku.

Zgodnie z tegorocznym harmonogramem realizacji inwestycji, większość rozpoznanych sprzedaży lokali będzie miała miejsce w II półroczu 2018 roku. W II połowie 2018 roku przychody będą rosły dynamicznie, co będzie miało widoczne odzwierciedlenie na osiągniętych przez Grupę zyskach.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 38.446,81 tys. zł, osiągając poziom 501.919,83 tys. zł. Wzrost ten głównie wynika ze wzrostu nakładów poniesionych na realizowane projekty deweloperskie przez Grupę.

Aktywa obrotowe wzrosły o 39.411,64 tys. zł, co przede wszystkim było związane ze wzrostem poniesionych nakładów na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie prezentowanych w pozycji „zapasy”, a także wzrostem środków pieniężnych na rachunkach bieżących Spółek.

W pasywach zmniejszył się kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o 8.698,79 tys. zł, osiągając poziom 221.808,03 tys. zł, głównie z powodu przyjętej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy decyzji o wypłacie dywidendy, która nastąpić ma we wrześniu 2018 roku. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 36 999,72 tys. zł, na ten stan największy wpływ miał wzrost sald kredytów w I półroczu 2018 roku w związku z realizowanymi projektami w Grupie, a także wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Zarządu kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.700,00 tys. zł i dzieli się na 9.700,00 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Sytuacja Grupy Kapitałowej jest, zdaniem Zarządu jednostki dominującej, dobra. Płynność finansowa utrzymywana jest na satysfakcjonującym poziomie. Grupa sukcesywnie realizuje założenia biznesowe przyjętej strategii, jednocześnie dywersyfikując przychody poprzez realizację różnych zadań, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności.

Emisje obligacji i2 Development S.A.

- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150 507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 6 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela seria A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji

wynosi 8,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

- W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 1 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 31 lipca 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 5 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 05 stycznia 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 czerwca 2018 roku

Seria	Data emisji	Kwota (w złotych)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10 000 000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15 000 000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30 000 000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10 000 000,00	PLN	2019-10-07
E	2018-02-06	15 000 000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15 050 700,00	PLN	2020-12-29
RAZEM		95 050 700,00	PLN	

Celem emisji obligacji było pozyskanie środków finansowych, które w całości zostały wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

W 2018 roku dokonano emisji obligacji serii E i F o łącznej nominalnej wartości 30.050.700,00 zł, wydatkowanie środków pieniężnych pochodzących z emisji zostało opisane poniżej.

- W dniu 16 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, obręb Gaj. Strony transakcji

postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż do dnia 15 sierpnia 2019 roku.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 220 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to III kwartał 2019 roku.

- W dniu 15 maja 2018 roku Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, w odległości 2,5 km od Rynku, obręb Grabiszyn. Strony transakcji postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż do dnia 30 października 2019 roku. Wpłacono zadatek w kwocie 569.000,00 zł.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to IV kwartał 2019 roku.

- W dniu 11 stycznia 2018 roku dokonano zakupu gruntu, w związku z zawartą umową nabycia nieruchomości przez Spółkę i2 Development S.A., położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu. W ramach transakcji Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nieruchomość została w całości opłacona.

Środki pieniężne, pochodzące z emisji zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., głównie na zakup gruntów.

VII. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S. A.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A..

VIII. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z działalnością deweloperską, ryzyko otoczenia ekonomicznego

Koniunktura na rynku nieruchomości jest bardzo silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może znacznie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Podobne skutki mogą wyrzucić ograniczenia w zakresie akcji kredytów hipotecznych przez banki. Działalność w branży deweloperskiej powoduje ponadto, iż poziom przychodów jest w dużym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw (popyt inwestycyjny stanowi najbardziej zmienny komponent produktu krajowego brutto). Istnieje zatem ryzyko spadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, co może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Ryzyko prawne

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

Ryzyko administracyjno-budowlane

Zawiłe i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Konieczność ewentualnej partycypacji z wykonawcą we wzroście kosztów realizowanych inwestycji spowodowałaby obniżenie rentowności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Ryzyko błędnych decyzji w zakresie charakterystyk podjętych inwestycji budowlanych

Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali powodując tym samym pogorszenie sytuacji finansowej spółki i2 Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej. Ryzyko to ma również związek ze zmieniającymi się opiniami społecznymi, co do wiarygodności firm deweloperskich, zwłaszcza po ogłoszeniu upadłości niektórych deweloperów.

Ryzyko związane z udziałem dostawców (podwykonawców)

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

Inne rodzaje ryzyka Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

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

finansowej i2 Development S.A. Powyższe ryzyka, związane z transakcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych, odnoszą się do wszystkich notowanych spółek.

Ryzyko zmiany strategii rozwoju

Zachodzi ryzyko sprzedaży na rynku wtórnym akcji i2 Development S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy w rezultacie wystąpienia konfliktu interesów z tytułu powiązań kapitałowych, ekonomicznych i personalnych. W przypadku zbycia akcji przez dotychczasowych głównych akcjonariuszy może wystąpić ryzyko związane z możliwością zmiany strategii rozwojowej firmy, spowodowane wyznaczeniem przez ewentualnych nowych, znaczących akcjonariuszy, nowych kierunków działania Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

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

W związku z udzielonymi kredytami oraz wyemitowanymi obligacjami nieruchomości będące istotnymi dla i2 Development S.A. oraz podmiotów w Grupie aktywami (trwałymi i obrotowymi), obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Tym samym istnieje ryzyko, że w przypadku trwałego zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, bądź braku spłaty obligacji, nieruchomości należące do i2 Development S.A. oraz jego Grupy Kapitałowej, mogą zostać zajęte w celu zaspokojenia banków kredytujących lub obligatariuszy w przypadku emisji zabezpieczonych.

W przypadku niespłacenia kredytów zabezpieczonych zastawem rejestrowym na akcjach/udziałach istnieje ryzyko przejęcia objętych zastawem udziałów/akcji w wymienionych wyżej spółkach zależnych (bezpośrednio bądź pośrednio) od i2 Development S.A. i ich całkowitego przejęcia, a tym samym utraty istotnych aktywów przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A.

IX. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w I półroczu 2018 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. realizuje usługi budowlane jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Wznoszone przez spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadre techniczną

posiadająca zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

Pozostała działalność

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

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

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

Usługami najmu zajmują się spółki celowe, które są właścicielami nieruchomości komercyjnych.

Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie sprawozdawczym spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymały pozwolenia administracyjne w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji:

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Ogrody Grabiszyńskie ”	Na budowę	16 marca 2018 r.
„Igielna”	Na budowę	2 sierpnia 2018 r.

Prawomocne pozwolenia na budowę umożliwiają niezwłoczne rozpoczęcie prac budowlanych oraz wprowadzenie projektu do sprzedaży.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

W I półroczu 2018 roku zostały wprowadzone do oferty następujące projekty deweloperskie:

Inwestycja	Liczba lokali
"Ogrody Grabiszyńskie I"	89
„Awicenny etap III”	73

W I półroczu 2018 roku do oferty sprzedaży wprowadzono następujące projekty:

Ogrody Grabiszyńskie

Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Zabudowa tworzona jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania, jednocześnie w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu.



Projekt inwestycji zakłada budowę 7-kondygnacyjnego budynku z garażem podziemnym, w którym znajdować się będzie 87 funkcjonalnych lokali mieszkalnych o powierzchni od 42 do 113 mkw oraz 2 lokale użytkowe w parterze. Do mieszkań przynależą duże balkony oraz tarasy z widokiem na Park Grabiszyński. Na parterze przewidziano również tarasy i ogrody zapewniające doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu.

Bogata oferta lokali mieszkalnych oraz funkcjonalne rozwiązania architektoniczne, zapewnią duże możliwości aranżacyjne. Przemysłane rozkłady pomieszczeń pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb każdego klienta co spowoduje, że inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów.

Awicenny etap III

Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę dwóch budynków. Osiedle tworzone jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania.



Projekt inwestycji zakłada utworzenie 4 – kondygnacyjnych budynków z garażami podziemnymi. 73 funkcjonalne lokale mieszkalne z przynależnym ogródkami, tarasami i balkonami zapewnią doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu.

Dzięki bogatej ofercie lokali mieszkalnych (od 29-metrowych kawalerek po 137-metrowe mieszkania 4-pokojowe z antresolami) oraz funkcjonalnym rozwiązaniom architektonicznym, zapewniającym duże możliwości aranżacyjne, inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów. Komfort użytkowania zapewnią cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu -1 gdzie znajdować się będzie garaż podziemny.

W I półroczu 2018 roku Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją powierzchni biurowych niżej wymienionych.

The Place

Projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. Na dwóch kondygnacjach zaplanowano 710 m² powierzchni biurowej i 271 m² powierzchni usługowej.



Wielka 27

Projekt biurowy składający się z 14 pięter, projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m² w formule open space. Szklana elewacja z zaokrąglonymi narożnikami doda lekkości strzelistej bryle budynku i doskonale doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Powierzchnia biurowa: 8.832,99 m², powierzchnia handlowa: 336,32 m², 114 miejsc postojowych w 4 kondygnacyjnym garażu podziemnym.



Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 30 czerwca 2018 roku	Zaawansowanie budowy na 30 czerwca 2018 roku [%]
Między Basztami (B7)	4	4	-	100%

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 30 czerwca 2018 roku	Zaawansowanie budowy na 30 czerwca 2018 roku [%]
Lofty przy fosie (B11)	56	11	1	78%
Przy Przystani (B2)	53	4	23	13%
Przy Arsenale (B9)	123	16	18	40%
Dom z Herbem (B1)	28	4	7	11%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	10	2%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	25	12%
Przy Przystani II (B3a)	33	1	33	7%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	26	12%
Na Kazamatach (B10)	63	10	-	94%
Piękna 58	111	-	8	100%
Soft Lofty	265	32	6	78%
Przy Ptasiej	68	4	2	100%
Awicenny I	104	-	43	51%
Awicenny II	91	-	69	24%
Awicenny III	73	-	59	25%
Ogrody Grabiszyńskie I	87	2	81	5%
Kaszubska 10	49	-	-	5%
Śrutowa 12	60	1	-	12%
Osiedle Zodiak III	60	-	-	100%
RAZEM	1 548	107	411	

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



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali z chwilą podpisania przez Klienta protokołu odbioru lokalu oraz spieniężenia należności przysługującej od Klienta w 100%. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży dla 135 lokali. Uwzględniono umowy przenoszące własność, na tych projektach, które były kontynuowane z 2017 roku oraz protokoły przekazania na projektach (m.in. projekty: Zodiak III, Przy Ptasiej), które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w I półroczu 2018 roku (projekty: Piękna, Na Kazamatkach). W ocenie Zarządu w II półroczu 2018 roku nastąpi znaczny przyrost przekazania lokali i podpisania umów przenoszących własność, które będą miały odzwierciedlenie w osiągniętych wynikach przez Grupę.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za I półrocze 2018 rok

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży [tys. zł]	Udział w sprzedaży [%]
Działalność deweloperska	52.407,57	85,5%
Działalność budowlana	8.238,61	13,5%
Pozostała działalność	593,51	1%
RAZEM	61.239,69	100%

Zysk przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w I półroczu 2018 roku

Sfera działalności	[tys. zł]
Działalność deweloperska	4.031,92
Działalność budowlana	-1.119,58
Pozostała działalność	-798,15
WYNIK BRUTTO	2.114,19
ZYSK NETTO	2.181,32

X. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W I półroczu 2018 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 25 czerwca 2018 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 73/10, o powierzchni 0,0093 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Stawowej 21. Cena nabycia Nieruchomości wyniosła 2.048.460,00 zł i została w pełni zapłacona.

Nieruchomość graniczy z działkami położonymi we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego stanowiącymi własność Spółki celowej należącej do grupy i2 Development S.A. Nabycie Nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.

- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. zawarła 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.
- W dniu 16 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 12.700.000,00 zł netto, umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 15 sierpnia 2019 roku, m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową oraz po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipotek przymusowych z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 220 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to III kwartał 2019 roku.

- W dniu 15 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, w odległości 2,5 km od Rynku, obręb Grabiszyn. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 6.900.000,00 zł netto, do której doliczona zostanie równowartość kwoty pozostałej do zapłaty przez sprzedającego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. kwota 682.014,75 zł). Ponadto postanowiono, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową, po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz po rozwiązaniu przez niego wszystkich umów najmu, nie później jednak niż do dnia 30 października 2019 roku.

Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to IV kw. 2019 r.

- W dniu 11 stycznia 2018 roku i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej na terenie wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Grabiszyn. Wydanie Nieruchomości już nastąpiło. Cena nabycia nieruchomości wynosi 30.750.000 zł brutto i w ramach ceny sprzedaży sprzedający przeniósł na kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na nieruchomości. Do dnia publikacji niniejszego raportu cała wartość sprzedaży została uregulowana.

Na nieruchomości planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalno-usługowych zawierających łącznie około 400 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. W I kwartale 2018 roku rozpoczęto sprzedaż i realizację projektu.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosi 55.430,99 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 35.773,15 tys. zł,

- kredyty krótkoterminowe: 19.657,84 tys. zł.

Pożyczki

Na dzień 30 czerwca 2018 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych poza Grupę wynosiło

30.616,15 tys. zł, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 30.616,15 tys. zł,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 tys. zł.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

Po dacie bilansowej nie miały miejsca zawarcia znaczących umów, które miały by wpływ na działalność Grupy i2 Development S.A.

XI. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach

Jednostka dominująca oraz jednostki od niej zależne nie udzielały w okresie sprawozdawczym poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których wartość stanowiłaby łącznie 10 % kapitałów własnych i2 Development S.A., poza poręczeniami wymienionymi poniżej.

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2018 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

- a) 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.

- b) 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 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

- c) 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 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

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

- W dniu 05 stycznia 2017 roku zostały wyemitowane obligacje serii C na kwotę 30.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 05 stycznia 2020 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 31 stycznia 2022 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
- podporządkowanie pożyczek.
 - W dniu 29 lutego 2016 roku zostały wyemitowane obligacje serii A na kwotę 10.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 28 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 28 lutego 2020 roku,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.,
- podporządkowanie pożyczek.

XII. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

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

XIII. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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.

XIV. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I półrocze 2018 roku, a prognozami wyników za dany okres

W dniu 18 maja 2018 roku opublikowana została prognoza wyników finansowych Grupy i2 Development S.A. na 2018 rok.

Według szacunków w omawianym okresie Grupa i2 Development S.A. osiągnie następujące wyniki finansowe (narastająco):

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości ok. 197 mln zł,
- zysk brutto na sprzedaży: 46 mln zł,
- wynik z działalności operacyjnej w wysokości ok. 33 mln zł (zysk),
- wynik brutto w wysokości ok. 31 mln zł (zysk),
- wynik netto w wysokości ok. 30 mln zł (zysk)

Po ponownym przeanalizowaniu przyjętych założeń w powyższych szacunkach, potwierdza się możliwość ich wykonania. Dane zostały skalkulowane w szczególności w oparciu o planowaną liczbę przekazania lokali w Grupie, którą szacuje się na poziomie 660 lokali. Prognoza wyników bazuje na założeniu, że bez zmian pozostanie tempo sprzedaży mieszkań. Spółka dokłada wszelkich starań, aby zakładane harmonogramy realizacji inwestycji były dotrzymywane, podejmując działania monitorujące na bieżąco stan aktualnie prowadzonych inwestycji. Ponadto założono stabilność cen, popytu oraz podaży na rynku deweloperskim, stabilność otoczenia prawnego w branży budowlanej i deweloperskiej oraz brak zdarzeń o charakterze jednorazowym. Warto jednak podkreślić, iż brane pod uwagę przez Spółkę założenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem niepewności, obarczone są wieloma ryzykami oraz czynnikami, które mogą wpłynąć na osiągnięte wyniki i spowodować, że będą one różne w przyszłości od prezentowanych prognoz. W I półroczu 2018 roku rozpoczęto przekazywanie lokali na projekcie Piękna 58 (projekt posiadający 111 lokali) oraz projektu Na Kazamatkach (projekt posiadający 73 lokale). Rozpoczęcie przekazania nastąpiło zgodnie z przyjętym harmonogramem, który był uwzględniony w publikowanej prognozie.

XV. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

W dniu 13 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, iż zysk Spółki i2 Development S.A. wypracowany za rok 2017 w kwocie netto 41.673.746,94 zł zostanie podzielony w następujący sposób:

- a) kwota 10.864.000,00 zł zostanie przeznaczona do wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki w taki sposób, że wartość dywidendy na jedną akcję wynosi 1,12 zł,
- b) kwota 30.809.746,94 zł zostanie przekazana na kapitał zapasowy.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło ustalić dzień, według którego ustalona zostanie lista Akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2017 (dzień dywidendy) na dzień 10 września 2018 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 20 września 2018 roku.

Wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej nie podlega podziałowi, a jedynie zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Informacje dotyczące zatwierdzenia podziału zysku za 2018 rok przez Walne Zgromadzenie oraz termin wypłaty dywidendy przekazywane były w raportach bieżących 37/2018 oraz 38/2018, opublikowanych na stronie internetowej Emitenta www.i2development.pl w zakładce relacje inwestorskie -> raporty bieżące.

Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 2 sierpnia 2018 roku spółka i2 igielna sp. z o.o. otrzymała decyzję Wojewody Dolnośląskiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalno- usługowego we Wrocławiu przy ul. Igielnej (Stare Miasto). Przedmiotowa decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Projekt zakłada realizację 3-kondygnacyjnego budynku, w którym znajdować się będzie 10 lokali (8 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe) o metrażu od 22 m2 do 33 m2.

W ocenie Zarządu, po dacie bilansowej tj. 30 czerwca 2018 roku nie miały miejsca inne istotne zdarzenia o których pisano w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy i2 Development S.A. za I półrocze 2018 r.

XVI. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na

konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,

- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalonych w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

Istotne znaczenie dla odnotowywanych wyników przez Grupę będzie miała sytuacja makroekonomiczna, a przede wszystkim dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również wprowadzone i planowane zmiany przez administrację rządową w sferze polityki mieszkaniowej i gospodarce przestrzennej.

W związku z tym, iż w ofercie sprzedaży Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. dominują projekty w segmencie typu „premium” lub o podwyższonym standardzie i niewielka część oferty spełnia wymogi obecnych rządowych programów - „Mieszkanie dla Młodych”, sprzedaż realizowana przez Grupę nie jest warunkowana dostępnością lub zakończeniem tego typu programów.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Wrocław, 24 sierpnia 2018 roku