

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development

za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Wrocław, 19 kwietnia 2017 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	5
IV. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne conajmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i2 Development	6
V. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	7
VI. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.	7
VII. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S. A.....	10
VIII. Czynniki ryzyka	10
IX. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w 2016 roku.....	12
X. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	16
XI. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach	18
XII. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .	20
XIII. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	20
XIV. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za 2016 rok, a prognozami wyników za dany okres	20
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	20
XVI. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	21

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

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) za 2016 rok zostało sporządzone na podstawie § 90 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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. 2009 Nr 33 poz.259 z późn. zm.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2016 rok 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.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

- Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu,
- Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

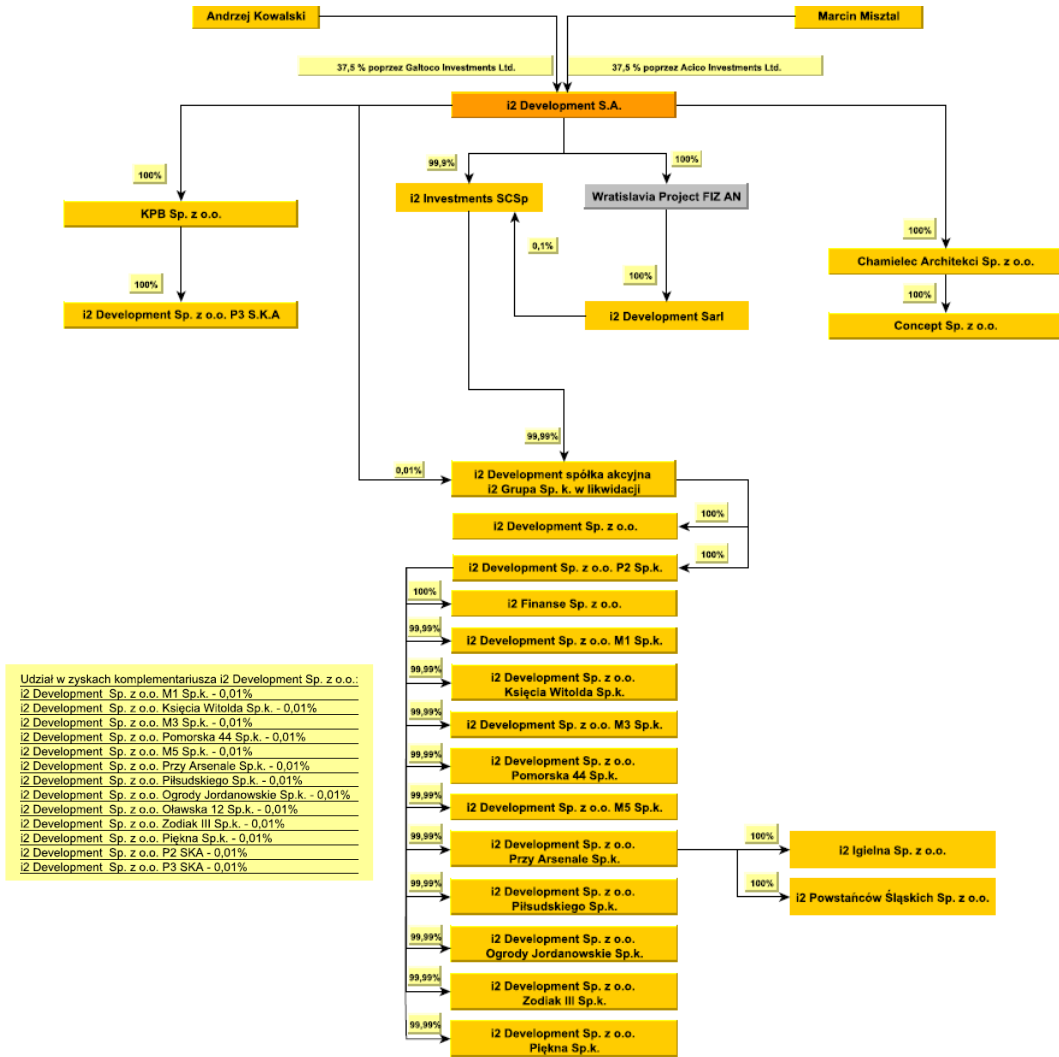
Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
1.	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
2.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowe, kadrowopłacowe	pełna
6.	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
7.	i2 Development Sp. z o.o. P3 SKA	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
8.	i2 Development Sp. z o. o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
9.	i2 Development Sp. z o. o. M3 Sp. k	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
10.	i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
11.	i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
12.	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
13.	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
14.	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
15.	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
16.	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
17.	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
18.	i2 Igielna Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
19.	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
20.	i2 Development SCSp	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	pełna
21.	i2 Development Sarl	Luksemburg	Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami	pełna
22.	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	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.

W niniejszym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. nie ujęto spółek nie zarejestrowanych na dzień bilansowy oraz nabytych lub utworzonych w terminie późniejszym.

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za 2016 rok



III. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development

W 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej I2 Development S.A.:

1. Przekształcenie i2 Development sp. z o.o. P2 S. K. A. w spółkę komandytową

Dnia 18 marca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki komandytowo – akcyjnej do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

2. Przekształcenie i2 Development S.A. i2 Grupa sp. z o.o. w spółkę komandytową i rozpoczęcie likwidacji

Dnia 9 lutego 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, zmienioną dnia 4 marca 2016 roku, w przedmiocie przekształcenia formy organizacyjno - prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do formy spółki komandytowej. Przekształcenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 16 marca 2016 roku.

W dniu 21 września 2016 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki i otwarcia likwidacji Spółki.

3. Sprzedaż jednostek uczestnictwa przez Fundusz Wratislavia Projekt FIZ AN w spółce i2 Development SCSp na rzecz i2 Development S.A.

Dnia 21 grudnia 2016 roku na podstawie umowy i2 Development S.A. nabyła 99,9% kapitału zakładowego w spółce i2 Development SCSp, za łączną cenę 267.846.624,57 złotych.

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

Jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej w 2016 roku przeprowadziła publiczną emisję akcji serii B, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego o kwotę 1.700.000 zł. W związku z tym w okresie sprawozdawczym doszło do zmian w strukturze udziałowej znaczących akcjonariuszy.

Stan na dzień 31.12.2016 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1.700.000	1.700.000	17,6%	17,6%
RAZEM	9.700.000	9.700.000	100,0%	100,0%

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 20 kwietnia 2017 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1.700.000	1.700.000	17,6%	17,6%
RAZEM	9.700.000	9.700.000	100,0%	100,0%

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 w poniższych tabelach został zaprezentowany z uwzględnieniem stanu na dzień 31.12.2015 roku, 31.12.2016 roku oraz 20.04.2017 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji na	Łączna liczba akcji na
	na dzień 31.12.2015	dzień 31.12.2016	dzień 20.04.2017
Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Limited	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Marcin Misztal - Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Limited	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	Łączna liczba akcji na	Łączna liczba akcji na
	na dzień 31.12.2015	dzień 31.12.2016	dzień 20.04.2017
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	0	340	340

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	31.12.2016	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	93.484,78	84.646,95
Zysk/strata z działalności operacyjnej	10.154,95	-8.979,74
Zysk/strata brutto	5.416,96	-9.845,04
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	6.028,12	16.794,91
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	6.028,12	16.794,91
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	6.028,12	16.794,91

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana
			31.12.2016/31.12.2015 (%)
<u>Aktywa razem</u>	370.708,50	340.321,49	9%
Aktywa trwałe	89.140,00	109.635,59	-19%
Aktywa obrotowe	281.568,50	230.685,90	22%
<u>Kapitał własny w tym:</u>	239.353,16	202.250,99	18%
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	239.353,16	202.250,99	18%
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	126.436,66	138.070,49	-8%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	79.637,97	56.979,65	40%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	16.694,64	6.285,21	166%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10.000,00	0,00	0%
- Pozostałe zobowiązania finansowe	42,86	124,14	-65%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	46.798,69	76.007,27	-38%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.571,85	15.634,13	44%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	7.315,04	19.656,16	-63%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	75,68	10.047,55	-99%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku osiągnęła 93.484,78 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 66.103,30 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem o 10,4% lepszym. Rok zamknął się zyskiem netto w kwocie 6.028 tys. zł. Zysk na działalności operacyjnej łącznie wyniósł 2.530,71 tys. zł, a na jego wysokości w głównej mierze wpłynął wzrost ilości podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność sprzedaży lokali.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 30.387,01 tys. zł, osiągając poziom 370.708,50 tys. zł. Aktywa trwałe spadły o 20.495,60 tys. zł, co jest związane głównie ze sprzedażą projektu „Twelve”. Aktywa obrotowe wzrosły o 50.882,60 tys. zł, co przede wszystkim było związane ze wzrostem poniesionych nakładów na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie, głównie projektu „Bulwar Staromiejski” oraz zakupu gruntu pod projekt „Awicenny”.

W pasywach wzrósł kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o 37.102,16 tys. zł, osiągając poziom 239.353,16 tys. zł, w efekcie podwyższenia kapitału zapasowego jednostki dominującej w Grupie - i2 Development S. A. - w drodze emisji akcji B oraz uzyskanych wyników netto. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 29.208,57 tys. zł, na spadek których największy wpływ miały spłaty kredytów w roku 2016 oraz reklasyfikacja pożyczek (z krótkoterminowych na długoterminowe), a także spadek 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. W dniu 30 sierpnia 2016 roku Grupa nabyła grunt pod kolejną inwestycję przy ul. Ibn Siny Awicenny, na której planuje się budowę kompleksu mieszkaniowego, składającego się z około 270 mieszkań.

Emisja akcji oraz debiut giełdowy i2 Development S.A.

W 2016 roku jednostka dominująca z sukcesem przeprowadziła publiczną emisję akcji.

Dnia 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny jednostki dominującej i2 Development S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B prowadzona w trybie pierwszej oferty publicznej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 roku
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 roku

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 roku

Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki, w tym:

- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki,
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34.000.000 zł. Środki pozyskane z emisji zagospodarowano zgodnie z celami wykorzystania środków z emisji uwzględnionych w prospekcie emisyjnym.

Podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 1.700.000 zł (emisja akcji serii B) zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

Zgodnie z informacją przekazaną raportem bieżącym nr 23/2016 łączny koszt przeprowadzenia oferty publicznej wyniósł 2.090.882,90 zł.

Emisje obligacji i2 Development S.A.

Symbol emisji	Wartość nominalna obligacji	Data emisji obligacji	Data wykupu obligacji
Obligacje serii A	10.000.000	29.02.2016	28.02.2019

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

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

Wykup obligacji

W dniu 19 maja 2016 roku spółka zależna Emitenta – i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp. k. dokonała wcześniejszego przedterminowego wykupu wszystkich tj. 10.000 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej obligacji, tj. 1.000 zł powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Celem dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji było obniżenie kosztów odsetkowych.

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 31 grudnia 2016 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 wywrzeć 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 nią kontraktów, Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. może być narażona na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z niewywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ewentualne nagłe zerwanie współpracy z dotychczasowymi dostawcami lub podwykonawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych partnerów, co może powodować przejściowe problemy z terminowością wywiązywania się Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. z zawartych umów. Ponadto, konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami lub podwykonawcami może skutkować przyjęciem 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 dekonunktury na rynku kapitałowym - ceny akcji mogą ulegać znacznym wahaniom, niezależnie od bieżącej pozycji rynkowej i finansowej i2 Development S.A. Powyższe ryzyka, związane z transakcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych, odnoszą się do wszystkich notowanych spółek.

Ryzyko 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 2016 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

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

wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

Pozostała działalność

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

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

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

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

W 2016 roku zostały wprowadzone do oferty następujące projekty deweloperskie:

Inwestycja „Soft Lofty”	Mieszkania	Lokale usługowe
Soft Lofty	265	4

Soft Lofty

Kompleks znajduje się przy ulicy Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 we Wrocławiu, na granicy Starego Miasta i osiedla Popowice. Inwestycja na 9 kondygnacjach pomieści 265 mieszkań o powierzchni od 24 do 62 m² (PUM 10 120 m²) oraz 4 lokale użytkowe w parterze (PUU 650 m²). W budynku zaprojektowano także II-kondygnacyjny garaż podziemny. Na dzień 31.12.2016 roku podpisano 191 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.



Inwestycja „Bulwar Staromiejski”	Mieszkania	Lokale usługowe
Przy Arsenale	123	9
Dom z Herbem	28	4

Przy Arsenale

To reprezentacyjny budynek mieszkalno-usługowy położony w samym sercu Bulwaru Staromiejskiego we Wrocławiu. Inwestycja na 7 kondygnacjach pomieści 123 apartamenty o powierzchni od 24 do 79 m² (PUM 5 434 m²) oraz 9 lokali użytkowych w parterze (PUU 838 m²). W budynku zaprojektowano garaż podziemny ze 147 miejscami postojowymi. Na dzień 31.12.2016 roku podpisano 95 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.



Dom z herbem

To kolejny budynek mieszkalno-usługowy wchodzący w skład kompleksu na Bulwarze Staromiejskim, mieszczącym się przy ul. Jana Pawła II 8 we Wrocławiu. Inwestycja na 6 kondygnacjach pomieści 28 mieszkań o powierzchni od 21 do 72 m² (PUM 1 049 m²) oraz 4 lokali użytkowych w parterze (PUU 450 m²). Atutem mieszkań są niewątpliwie ich wysokości osiągające do 4,5 m, co daje możliwość rozbudowywania przestrzeni użytkowej o antresole. Na dzień 31.12.2016 roku podpisano 15 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.



W 2016 roku Grupa kontynuowała sprzedaż w niżej wymienionych przedsięwzięciach deweloperskich znajdujących się w ofercie:

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 31.12.2016	Zaawansowanie budowy na 31.12.2016 (%)
"Golden House"	33	5	-	100%
"Piłsudskiego 89"	23	1	1	100%
"Piłsudskiego 91"	23	2	2	100%
"Pomorska 44"	57	3	1	100%
"Ogrody Jordanowskie"	85	-	-	100%
"The Avenue"	35	-	-	100%
"Lofty przy fosie"	56	-	8	18%
"Przy Ptasiej"	68	4	1	76%
"Na Kazamatkach"	63	-	-	6%
"Piękna 58"	111	-	89	23%
"Osiedle Zodiak III"	56	-	29	75%
"Soft Lofty"	265	4	-	8%
„Miedzy Basztami”	4	2	-	40%
"Przy Arsenale"	123	9	95	1%
„Dom z herbem”	28	4	15	0%
RAZEM	1 030	34	241	

W 2016 roku Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją powierzchni biurowych niżej wymienionych.

Bulwar Staromiejski:

- 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 265 m² powierzchni usługowej.



- Nowy Alexanderhaus – to 7-kondygnacyjny biurowiec klasy A położony przy Placu Jana Pawła II we Wrocławiu. Parter budynku ma charakter usługowy, natomiast piętra przeznaczone są na nowoczesne powierzchnie biurowe typu „open space”. Powierzchnia użytkowa budynku to 2 613 m². Na dzień 31 grudnia 2016 roku budynek w 83% skomercjalizowany.



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań z chwilą zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkaniowego lub użytkowego. W okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 171 lokali.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za cały 2016 rok

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży	Udział w sprzedaży
	(tys. zł)	(%)
Działalność deweloperska	136.975,74	66%
Działalność budowlana	59.796,10	29%
Pozostała działalność	9.278,44	5%
RAZEM	206.050,28	100%
Wyłączenia konsolidacyjne	139.946,97	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	66.103,30	

Zysk przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. za cały 2016 rok

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej (tys. zł)
Działalność deweloperska	72.701,72
Działalność budowlana	-790,32
Pozostała działalność	115.642,64
WYNIK BRUTTO	187.554,04
Wyłączenia konsolidacyjne	181.525,92
ZYSK NETTO	6.028,12

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

W 2016 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. wyemitowała 10.000 obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 zł, co daje kwotę 10.000.000 zł. Dzień wykupu obligacji, to: 28.02.2019 roku Środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały w całości wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej oraz dofinansowanie inwestycji w Grupie Kapitałowej.
2. W dniu 30 marca 2016 roku spółka i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu (kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT (odnawialny) na łączną kwotę 19.440,12 tys. zł (kredyt inwestycyjny w kwocie 18.940,12 tys. zł; kredyt na VAT w kwocie 500,00 tys. zł). Termin ostatecznej spłaty kredytów: 31.08.2018 roku dla kredytu inwestycyjnego oraz 30.06.2018 roku dla kredytu na VAT.
3. W dniu 1 czerwca 2016 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k. z/s we Wrocławiu zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Przedmiejskiej nr 2 i Legnickiej nr 43, stanowiącej działkę gruntu numer 6 o powierzchni 0,4339 ha oraz prawa własności budynków i budowli na niej zlokalizowanych („Nieruchomość”). Cena nabycia Nieruchomości wynosi 11.931,00 tys. zł brutto, z czego kwota 615,00 tys. zł brutto została już zapłacona, zaś zapłata pozostałej części ceny została rozłożona na raty. Zakup jest finansowany ze środków pozyskanych z emisji akcji serii B Emitenta. Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (PUM ok. 10.165 m²) z usługami w parterze (PUU ok. 1.598 m²) i garażem podziemnym. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kwartał 2016 roku, zaś planowany termin zakończenia budowy to IV kwartał 2017 roku.

4. W dniu 14 czerwca 2016 roku spółka i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M5 sp.k. („M5”) zawarła jako kredytobiorca:

- umowę kredytu odnawialnego na finansowanie bieżącej działalności „Umowa 1” z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie („Alior Bank”), na mocy której M5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 37.650,00 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie projektu deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wraz z częścią usługową we Wrocławiu przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 – projekt „Soft Lofty” ,
- umowę kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym „Umowa 2” z Alior Bankiem na mocy której M5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 1.300,00 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi: 24.009,67 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 16.694,63 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 7.315,04 tys. zł.

Kredyty spłacone w 2016 roku:

- kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Pomorska 44 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Pomorskiej 44 („Pomorska 44”) na kwotę 5.501,29 tys. zł został w całości spłacony w marcu 2016 roku (termin spłaty kredytu wynikający z umowy kredytowej to: 28.12.2016 roku).
- kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Dembowskiego 41A („The Avenue”) na kwotę 11.100,00 tys. zł został w całości spłacony w lutym 2016 roku (termin spłaty kredytu wynikający z umowy kredytowej to: 20.04.2016 roku).

W 2016 roku Grupa dokonała spłaty kredytów na łączną kwotę 16.799,64 tys. zł:

- spółka i2 Development Sp. z o. o. Pomorska 44 Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 4.549,70 tys. zł,
- spółka i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 11.100,00 tys. zł,
- spółka i2 Development Sp. z o. o. Ogrody Jordanowskie Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 1.149,94 tys. zł – dot. przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie”,

Pożyczki

Na dzień 31 grudzień 2016 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych poza Grupę wynosiło: 50.582,30 tys. zł, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 50.582,30 tys. zł,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 tys. zł.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

1. W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30 000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 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.

2. W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 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.

4. W dniu 14 marca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

Są to obligacje 2 letnie a termin ich wykupu przypada na październik 2019 roku, oprocentowanych zmiennie – według WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększone 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 6 kwietnia 2017 Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 232/17 o przyjęciu obligacji do depozytu papierów wartościowych.

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.

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

1. W dniu 6 maja 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą Załącznik nr 19 do umowy Kredytu nr 15/0018 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Ogrody Jordanowskie” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie 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 określonych w § 6 Umowy ust. 1 w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty

stanowiącej 7% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą tj. 797,00 tys. zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 stycznia 2021 roku i w związku z powyższym złoży odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego i przedłoży je w Banku przed uruchomieniem Kredytu.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 12.340,00 tys. zł.

2. W dniu 16 czerwca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0035 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Twelve” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Oławska 12 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 w Fazie Deweloperskiej do kwoty stanowiącej 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą netto wraz z możliwością wystąpienia o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 20 czerwca 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.550,00 tys. EUR.

3. 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.

Poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez i2 Development S.A. w celu zabezpieczenia kredytów spółki i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k.:

- odnawialnego w kwocie 850,00 tys. zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092B z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami, oraz
- nieodnawialnego w kwocie 13.015,00 tys. zł udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr U0002869967092A z dnia 11.08.2015 roku wraz z późniejszymi zmianami,

ww. poręczenia ważne min. do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz po przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia równą wycenie nieruchomości zaakceptowanej przez bank kredytujący.

4. Poręczenie wekslowe do kwoty:

- jednym z zabezpieczeń posiadanego kredytu (kredyt w rachunku bieżącym, nr umowy kredytowej 09/070/15/Z/VV na kwotę 2.000,00 tys. zł) przez KPB Sp. z o. o. jest weksel in blanco, wystawiony przez KPB Sp. z o. o., awalowany przez i2 Development S. A.,

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

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 28.02.2019 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 powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Spółki z Grupy kapitałowej i2 Development S.A. nie zawierały istotnych transakcji z/pomiędzy podmiotami powiązаныmi 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 nie była stroną postępowań, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych jednostki dominującej w Grupie.

XIV. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za 2016 rok, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2016.

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

Dnia 30 czerwca 2016 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ”), którego celem było podsumowanie 2015 roku, w tym m.in. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., sprawozdań Zarządu z działalności oraz rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej, podjęcie uchwały w przedmiocie podziału zysku, udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

ZWZ Zgodnie z rekomendacją Zarządu, pozytywnie zaopiniowaną przez Radę Nadzorczą, postanowiło, iż zysk w kwocie netto 1.048,96 tys. zł wykazany w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2015 zostanie podzielony w następujący sposób:

- kwota 622,89 tys. zł zostanie przekazana na pokrycie straty z lat ubiegłych,
- kwota 426,07 tys. zł zostanie przekazana na kapitał zapasowy Emitenta.

Podczas obrad Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia, który został także udostępniony na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta www.i2development.pl w zakładce relacje inwestorskie -> ład korporacyjny.

Zdarzenia po dacie bilansowej

1. W dniu 02 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 %.,
2. W dniu 7 kwietnia 2017 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na osiedlu Nadodrze we Wrocławiu. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 1 375 140,00 zł brutto i zostanie zapłacona w terminie do dnia 21 kwietnia 2017 roku Informacja o zakupie publikowana w raporcie bieżącym nr 9/2017.
3. W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej nie występują inne informacje i zdarzenia istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej lub wyniku finansowego, które nie zostałyby opisane w pozostałych częściach niniejszego sprawozdania z działalności.

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 osiągane przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana

zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,

- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. 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.

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

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2017

Andrzej Kowalski

Prezes Zarządu

Marcin Misztal

Wiceprezes Zarządu