

# **i2** DEVELOPMENT

**i2 Development Spółka Akcyjna**



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

za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku

Wrocław, 31 sierpnia 2017 roku

## Spis treści

I. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development .....	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 .....	8
V. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta .....	9
VI. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A. ....	10
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 .....	13
IX. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w 2016 roku .....	15
X. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	20
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 .....	22
XIV. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za I półrocze 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres .....	22
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 .....	23
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 2017 roku 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 pierwsze półrocze 2017 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 2017 roku wchodził:

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

W okresie od dnia 01 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku skład Zarządu nie uległ zmianie.

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 skład Rady Nadzorczej dzień 30 czerwca 2017 roku wchodził:

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

W okresie od dnia 01 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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 i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

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 2017 roku Spółka nie posiadała powołanego Komitetu Audytu.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

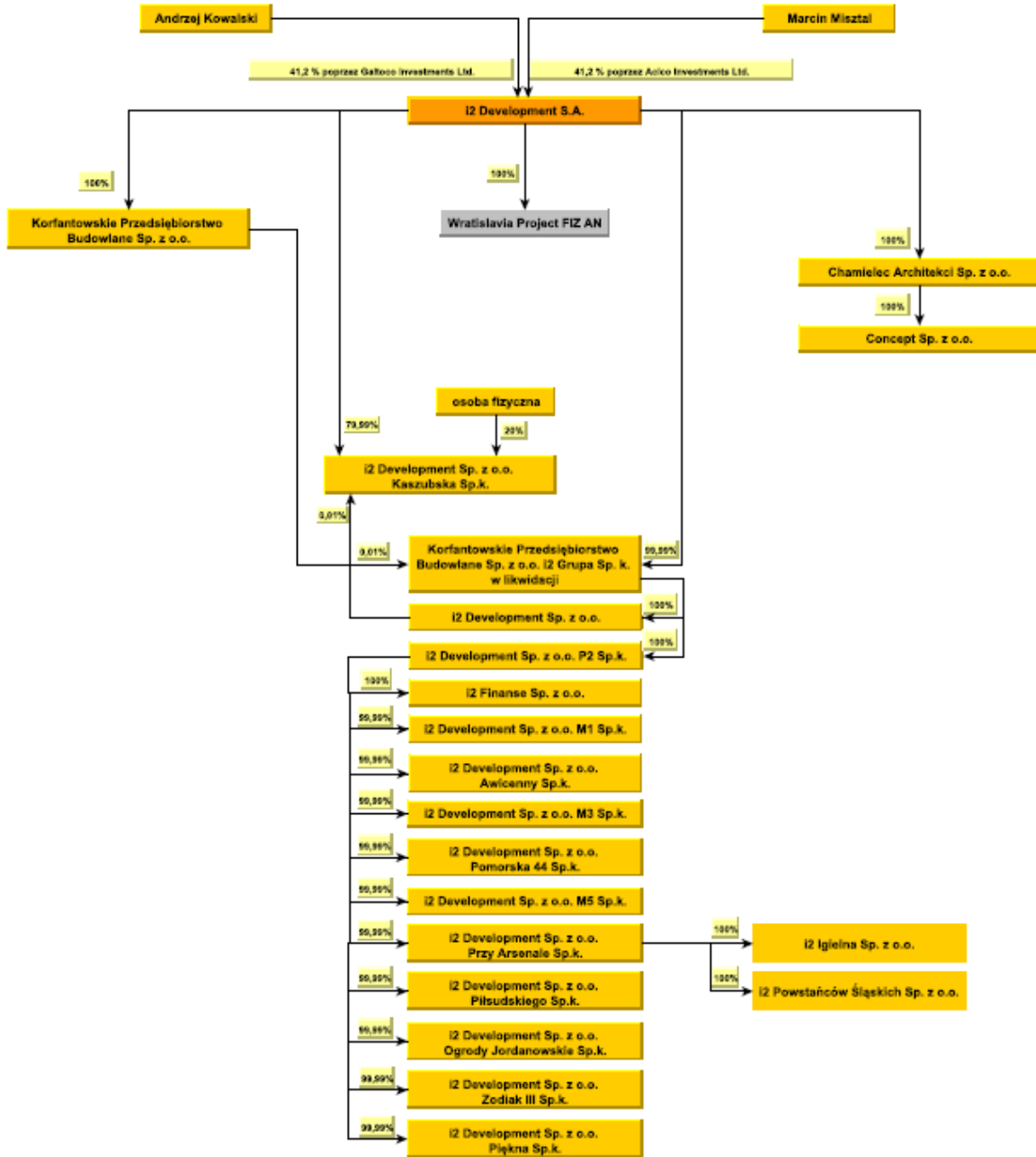
Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

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	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	księgowo, kadrowo-płacowa	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	budowlana	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 Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	Wrocław, Polska	deweloperska	pełna
Wrocławia Project FIZ AN	Wrocław, Polska	fundusz inwestycyjny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Adeje, Teneryfa	deweloperska	pełna
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji	Wrocław, Polska	deweloperska	wyłączona z konsolidacji

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 S.A. na dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku**



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. - 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. Piłsudskiego Sp.k. - 0,01%
- i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie 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 Sp.k. - 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 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

1. Rejestracja spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.,

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. Sprzedaż udziałów w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

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.

3. Zmiana nazwy w spółce i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k.

W dniu 19 kwietnia 2017 roku wspólnicy spółki i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp. k. podjęli uchwałę zmieniającą nazwę spółki na i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k.. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru KRS w dniu 11 maja 2017 roku.

4. Nabycie udziałów w spółce „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada

W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie. Informacja ta była publikowana w raporcie bieżącym 22/2017 oraz 11/2017.

5. Likwidacja spółki i2 Investments SCSp (Société en Commandite Spéciale) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

6. Likwidacja spółki i2 Development Sarl (Société a Responsabilité Limitée) z siedzibą w Luksemburgu

W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

7. Połączenie Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA z siedzibą we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2017 roku KRS zarejestrował połączenie spółek Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.

8. Zmiana Wspólnika w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło 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 2017 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	1,0	41,2%	41,2%
Acico Investments Ltd.	4.000.000	4.000.000	1,0	41,2%	41,2%
pozostali akcjonariusze	1.700.000	1.700.000	1,0	17,6%	17,6%
<b>RAZEM</b>	<b>9.700.000</b>	<b>9.700.000</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

##### Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 31 sierpnia 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%
<b>RAZEM</b>	<b>9.700.000</b>	<b>9.700.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



## 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 30 czerwca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 31 sierpnia 2017 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

<b>Posiadacz akcji - Zarząd</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2016</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 30.06.2017</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31.08.2017</b>
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:

<b>Posiadacz akcji - Rada Nadzorcza</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2016</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 30.06.2017</b>	<b>Łączna liczba akcji na dzień 31.08.2017</b>
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Stepien – 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 2017 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	30.06.2017	30.06.2016
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	39.353,06	47.189,03
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-9.591,92	-.325,53
Zysk/strata brutto	-10.700,82	-.647,28
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-11.732,07	.135,21
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	-11.732,07	.135,21
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	-11.732,07	.135,21

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	Zmiana 30.06.2017/31.12.2016 [%]
<u>Aktywa razem</u>	405.767,88	370.708,50	356.039,52	9%
Aktywa trwałe	93.889,19	89.140,00	116.054,26	5%
Aktywa obrotowe	311.878,69	281.568,50	239.985,26	11%
<u>Kapitał własny w tym:</u>	207.871,98	239.353,16	234.557,17	-13%
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	207.871,98	239.353,16	234.557,17	-13%
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	196.712,88	126.436,66	120.238,30	56%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	134.898,25	79.637,97	72.295,47	69%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	65.515,84	16.694,64	50.387,35	292%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64.985,64	10.000,00	10.000,00	550%
- Pozostałe zobowiązania finansowe	2.958,33	.42,86	2.024,79	6803%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	43.671,48	46.798,69	37.859,78	-7%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24.493,41	22.571,85	18.366,89	9%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	18.233,40	7.315,04	19.407,17	149%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	941,57	75,68	76,90	1144%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku osiągnęła 39.353,06 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży produktów (w tym 14.576,30 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem mniejszym o 17%. Jest to pochodna ujęcia w wyniku lokali, których sprzedaż rozpoznawana jest na podstawie aktów przenoszących własność.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa osiągnęła stratę netto na poziomie 11.732,08 tys. zł, wobec 135,21 tys. złotych zysku w analogicznym okresie. Strata na działalności operacyjnej łącznie wyniosła minus

9.591,92 tys. zł, a na jego wysokość w głównej mierze wpłynął niski poziom podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność sprzedaży lokali. Zgodnie z harmonogramem realizacji inwestycji w Grupie nie było również żadnych pozwoleń na użytkowanie, których większość odbędzie się w II półroczu 2017 roku.

Zgodnie z tegorocznym harmonogramem realizacji inwestycji, większość rozpoznanych sprzedaży lokali będzie miała miejsce w II półroczu 2017 roku. Stąd osiągnięte w I półroczu 2017 roku tak relatywnie niskie przychody, które będą rosły dynamicznie w kolejnych miesiącach, co będzie miało widoczne odzwierciedlenie na osiągniętych zyskach Grupy.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 35.059,38 tys. zł, osiągając poziom 405.767,88 tys. zł. Aktywa trwałe wzrosły o 4.749,19 tys. zł, co jest związane głównie ze wzrostem Nieruchomości inwestycyjnych w budowie projektu biurowego „Wielka 27”.

Aktywa obrotowe wzrosły o 30.310,19 tys. zł, co przede wszystkim było związane ze wzrostem poniesionych nakładów na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie widocznych w pozycji „Zapasy”, a także wzrostem środków na rachunkach deweloperskich.

W pasywach zmniejszył się kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o 31.481,19 tys. zł, osiągając poziom 207.871,98 tys. zł, w efekcie likwidacji podmiotów w Luksemburgu a także ujemnego bieżącego wyniku netto. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 3.127,21 tys. zł, na ten stan największy wpływ miał wzrost sald kredytów w I półroczu 2017 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.

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.

3. 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 złotych (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.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 czerwca 2017 roku					
Seria	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową	
A	2016-02-29	10 000	PLN	2019-02-28	
B	2017-01-13	15 000	PLN	2019-07-31	
C	2017-01-05	30 000	PLN	2020-01-05	
D	2017-04-06	10 000	PLN	2019-10-07	
<b>RAZEM</b>		<b>65 000</b>	<b>PLN</b>		

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

Powyższe środki zostały wydatkowane między innymi na:

- nabycie udziałów przez Spółkę i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P2 sp.k. będącej właścicielem nieruchomości położonej w Adeje na Teneryfie w kwocie 2.998.230,07 złotych. Informowano raportem bieżącym nr 22/2017. Środki wykorzystane z emisji obligacji serii A.

- zakup działki przez i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w kwocie 1.375.140,00 zł. Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego liczącego około 50 lokali mieszkalnych. Środki wykorzystane z emisji obligacji serii B.

Środki 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 2017 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, pożądanego 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 dekonstrukcji 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 kredytuujących 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 30 czerwca 2017 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 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
Przy Przystani II (B3a)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-27
Willa Staromiejska (B5)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-27
Przy Bulwarze (B3)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-26
Przy Bulwarze II (B4)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-06-26
Awicenny etap I	na budowę, ostateczność decyzji	2017-04-10
Dom z Herbem (B1)	na budowę, ostateczność decyzji	2017-03-16

## Sprzedż lokali mieszkalnych i usługowych

W I półroczu 2017 roku zostały wprowadzone do oferty następujący projekty deweloperskie:

Inwestycja „Bulwar Staromiejski”	Mieszkania	Lokale usługowe
Dom z Herbem (B1)	28	4
Przy Przystani (B2)	53	3
Willa Staromiejska (B5)	18	2
Awicenny	104	-

### Dom z herbem (B1)

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 m<sup>2</sup> (PUM 1 049 m<sup>2</sup>) oraz 4 lokale użytkowych w parterze (PUU 450 m<sup>2</sup>). Atutem mieszkań są niewątpliwie ich wysokości osiągające do 4,5 m, co daje możliwość rozbudowywania przestrzeni użytkowej o antresole. Na dzień 30 czerwca 2017 roku podpisano 21 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.



### Przy Przystani (B2)

inwestycja położona w ramach kompleksu Bulwar Staromiejski, w sąsiedztwie Starego Miasta, przy pl. Jana Pawła II. Projekt zakłada budowę 6-kondygnacyjnego budynku (PU 2 270 m<sup>2</sup>). W inwestycji znajdują się 53 lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze, od kawalerek po mieszkania czteropokojowe o powierzchni od 23 do 79 mkw. Na dzień 30 czerwiec 2017 roku podpisano 19 umów deweloperskich i rezerwacyjnych.





## Awicenny

inwestycja położona we Wrocławiu, dzielnica Oporów. Projekt realizowany będzie etapowo. W pierwszym etapie znajdują się 104 lokale mieszkalne z przynależnymi ogródkami, tarasami i balkonami, o zróżnicowanej strukturze od 28 metrowych kawalerek po 121 metrowe mieszkania 4-pokojowe z antresolami. Na dzień 30 czerwiec 2017 roku podpisano 10 umów rezerwacyjnych.



W I półroczu 2017 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 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 271 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.



## Wielka 27

projekt biurowy składający się z 14 pięter, projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m<sup>2</sup> w formule open space. Będzie to najwyższy budynek biurowy we Wrocławiu. 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 m<sup>2</sup>, powierzchnia handlowa: 336,32 m<sup>2</sup>, 114 miejsc postojowych w 4 kondygnacyjnym garażu podziemnym.



Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała poniższą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 30.06.2017	Zaawansowanie budowy na 30.06.2017 (%)
Między Basztami (B7)	4	2	-	83%
Lofty przy fosie (B11)	56	6	4	38%
Przy Przystani (B2)	53	3	37	4%
Przy Arsenale (B9)	123	16	87	8%
Dom z Herbem (B1)	28	4	11	5%
Willa Staromiejska (B5)	18	2	7	-
Na Kazamatkach	73	-	-	38%
Piękna 58	111	-	50	51%
Soft Lofty	265	32	76	30%
Przy Ptasiej	68	4	3	99%
Awicenny	104	-	94	4%
Osiedle Zodiak III	60	-	11	97%
Osiedle Zodiak*	47	-	2	100%
La Boheme	115	-	2	100%
Bieńkowice*	96	-	76	18%
Ostoja Oporów*	98	-	46	74%
<b>RAZEM</b>	<b>1369</b>	<b>78</b>	<b>506</b>	

\*sprzedaż realizowana na rzecz podmiotów powiązanych z Prezesem Andrzejem Kowalskim

### 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 30 czerwca 2017 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 1 lokalu. W I półroczu 2017 roku został przekazany 1 lokal. Tak niski poziom przekazania oraz umów przenoszących własność lokali wynika z przyjętych harmonogramów realizacyjnych w Grupie i2 Development. W ocenie Zarządu w II półroczu 2017 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 2017 rok

<b>Sfera działalności</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (tys. zł)</b>	<b>Udział w sprzedaży (%)</b>
Działalność deweloperska	3.719,56	8%
Działalność budowlana	41.482,18	84%
Pozostała działalność	4.280,06	9%
<b>RAZEM</b>	<b>49.481,79</b>	<b>100%</b>
Wyłączenia konsolidacyjne	34.905,48	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	14.576,31	

Zysk przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. w I półroczu 2017 roku

<b>Sfera działalności</b>	<b>Zysk/straty z działalności operacyjnej (tys. zł)</b>
Działalność deweloperska	-9.717,09
Działalność budowlana	-722,83
Pozostała działalność	45.856,25
<b>WYNIK BRUTTO</b>	<b>35.416,33</b>
Wyłączenia konsolidacyjne	47.148,40
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>-11.732,07</b>

Osiągnięta strata netto jest wynikiem głównie przyjętych harmonogramów realizacyjnych w Grupie kapitałowej, w II półroczu w związku z zakończeniem prowadzonych aktualnie projektów deweloperskich wynik ten ulegnie znacznej poprawie.

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

W I półroczu 2017 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

1. W dniu 19 maja 2017 roku została sfinalizowana transakcja nabycia udziałów w spółce prawa hiszpańskiego, pozwalająca na rozszerzenie działalności deweloperskiej Grupy na rynek zagraniczny. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp. k. we Wrocławiu nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „2017 Tenerife i2 Development & Investment” sociedad limitada będącej właścicielem nieruchomości położonej w prestiżowej lokalizacji w Adeje, na Teneryfie.

Łączna wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 2.998.230,07 złotych i była finansowana ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii B Emitenta.

Na Nieruchomości planowana jest budowa osiedla domów jednorodzinnych o projektowanej łącznej powierzchni około 1.300 m<sup>2</sup>, zaś planowany termin rozpoczęcia budowy to IV kwartał 2017 r.

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.

Nieruchomość pozwala na wybudowanie 52 lokali o łącznej powierzchni ok. 1.700 m<sup>2</sup>.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosi 48.919,46 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 30.686,06 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 18.233,40 tys. zł.

Pożyczki

Na dzień 30 czerwca 2017 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych poza Grupę wynosiło 34.829,76 tys. zł, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 34.829,76 tys. zł,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 tys. zł.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

1. W dniu 31 lipca 2017 roku Wratisslavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zawarł przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej na terenie prestiżowej wrocławskiej dzielnicy Krzyki. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 30/2017.

## 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 30 czerwca 2017 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 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.) obowiązał 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.

2. 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. złotych

3. 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. złotych 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. złotych 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. złotych) 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 05 stycznia 2017 roku zostały wyemitowane obligacje serii C na kwotę 30.000.000,00 złotych przez i2 Development S. A. z terminem wykupy 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 10.000.000,00 złotych 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 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 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 2017 roku, a prognozami wyników za dany okres

Jednostka dominująca nie publikowała prognoz finansowych dotyczących wyników Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze 2017 roku.

## 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 16 maja 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zdecydowało o przeznaczeniu 18.430.000,00 złotych z zysku Spółki za 2016 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 1,90 złotych na akcję. Kwotę 18.575.779,41 złotych postanowiono przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień wypłaty dywidendy ustalono 23 maja 2017 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 6 czerwca 2017 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

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

Powyższe informacje przekazywane były w raportach bieżących 18/2017 oraz 19/2017, publikowane na stronie internetowej Emitenta [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl) w zakładce relacje inwestorskie -> raporty bieżące.

### Zdarzenia po dacie bilansowej

#### 1. Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przez Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

W dniu 31 lipca 2017 roku podmiot z Grupy i2 Development, tj. Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zawarł przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej na terenie prestiżowej wrocławskiej dzielnicy Krzyki.

Cena nabycia Nieruchomości wynosi 19.741.500,00 zł brutto. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta po przeprowadzeniu przez Nabywcę szczegółowego due diligence dotyczącego Nieruchomości oraz po przekazaniu przez Sprzedającego kompletnej dokumentacji budowlanej, w tym ostatecznego pozwolenia na budowę, nie później jednak niż 31 marca 2018 roku.

Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego powyżej 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym ponad 500 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I/II kw. 2018 roku.

W ocenie Zarządu i2 Development S.A. 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.

#### 2. Zawarcie umowy na finansowanie projektu biurowego „Wielka 27”

W dniu 30 sierpnia 2017 roku i2 Development sp. z o.o. Powstańców Śląskich sp.k. – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. w Warszawie umowę kredytu budowlano-hipotecznego w kwocie 12.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na budowę projektu biurowego pod nazwą „Wielka 27” we Wrocławiu przy zbiegu ulic Powstańców Śląskich i Wielkiej. Kredyt uruchomiony zostanie do 20 lutego 2018 roku, zaś termin spłaty został ustalony na 20 sierpnia 2030 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. Kredyt wypłacony będzie w walucie EUR i jest oprocentowany w stosunku rocznym,

według zmiennej stopy procentowej równiej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę mBanku Hipotecznego S.A..

## 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 analogicznych 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 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiąga 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.



Istotne znaczenie dla odnotowywanych wyników przez Grupę będzie miała sytuacja makroekonomiczna, przede wszystkim wpływ będzie miała 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 rządowych programów - obecnie „Mieszkanie dla Młodych”, sprzedaż realizowana przez Grupę nie jest warunkowana dostępnością lub zakończeniem tego typu programów.

---

**Andrzej Kowalski** – Prezes Zarządu

Wrocław, 31 sierpnia 2017 roku

---

**Marcin Misztal** – Wiceprezes Zarządu