



GRUPA KAPITAŁOWA

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2017 ROKU

29 września 2017 r.

Rekordowa sprzedaż

w 1H'17 r. sprzedano **200** lokali, wzrost o 4,1 %
1Q/2Q'17.

Zróżnicowana oferta

na koniec 1H'17 r. stan oferty wynosił **380** sztuk lokali w
11 inwestycjach deweloperskich, w tym **5** sztuk w
projekcie gotowym.

Atrakcyjny Bank Ziemi

i2 Development posiada bank ziemi w **9** inwestycjach
pozwalający na budowę niemal **1.800** lokali oraz ok.
9.100 m² powierzchni komercyjnej. W planach kolejne
zakupy gruntów.

Potencjał operacyjny

Grupa posiada doświadczony zespół- własne biuro
architektoniczne i generalnego wykonawcę.
Na koniec 1H'17 r. realizowanych było **13** inwestycji,
natomiast w przygotowaniu **11** inwestycji.

Wyniki finansowe po 1H'17

Akty przenoszące własność: **12** lokali
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi: **39,4** mln zł
Marża brutto ze sprzedaży: **-16,4** %
Zysk netto: **-11,7** mln zł
Gotówka: **28,0** mln zł

Wzrost wyników i skali działalności

W najbliższych kwartałach spodziewane jest osiągnięcie
przez Grupę **rekordowych wyników** w dotychczasowej
historii, wynikający z harmonogramów realizacji
prowadzonych inwestycji.

Wrocław

Wolumen sprzedaży

W 2Q'17 roku sprzedaż na rynku wrocławskim wynosiła 2.482 lokali, mniej o 10% 1Q/2Q'17

Rynek gruntów

Bardzo duża konkurencja na rynku gruntów

Stan oferty

W 2Q'17 roku do oferty trafiło 3.678 lokali, wzrost o 13% odnosząc do 1Q/2Q'17

i2 Development w 1H'17 wprowadziła do oferty 237 lokali: Bulwar Staromiejski (133 lokale), Awicenny (104 lokale)

Cena ofertowa

W 2Q'17 roku średnia cena ofertowa nieznacznie wzrosła do poziomu 6.372 zł/m², (+0,3% 1Q/2Q'17)

i2 Development w 2016 roku średnio 7.300 zł/m² netto

Teneryfa

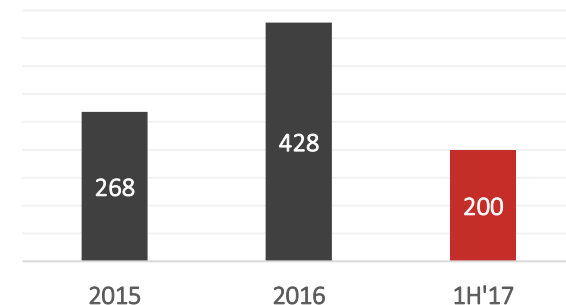
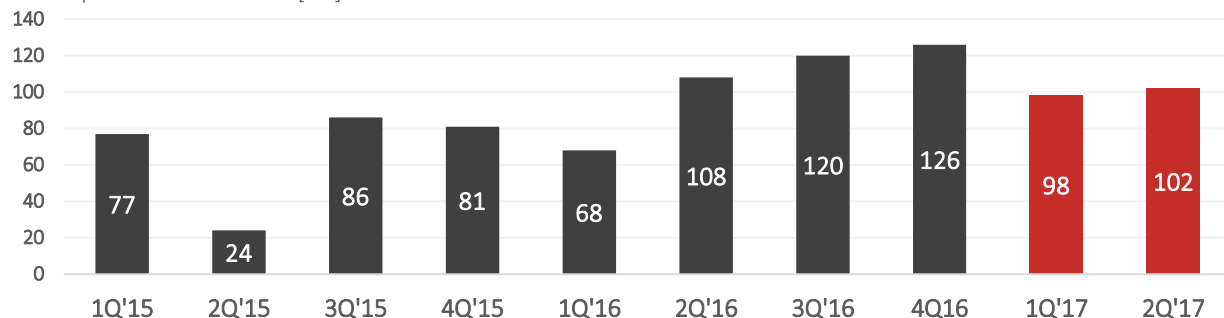
Atrakcyjność lokalizacji

Wzrost atrakcyjności inwestowania w apartamenty na Wyspach Kanaryjskich przez zagranicznych inwestorów

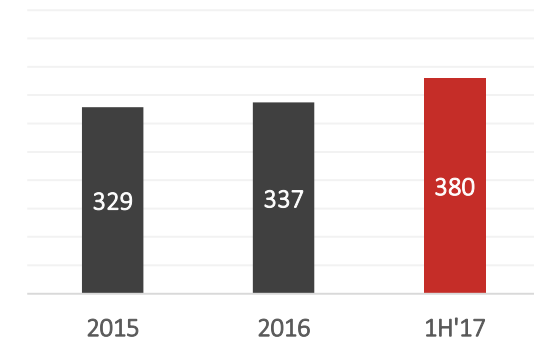
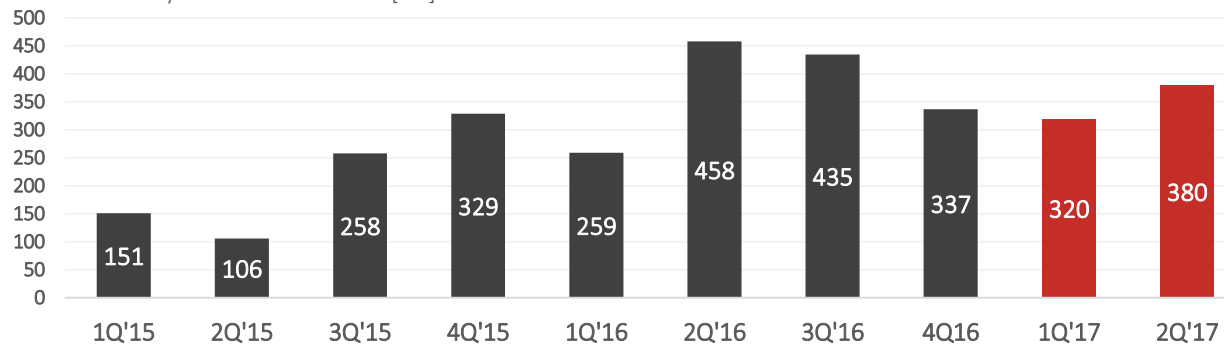
i2 Development w 1H'17 sfinalizowała zakup gruntu, pozwalającego na wybudowanie kompleksu domów jednorodzinnych o powierzchni użytkowej 1.300 m²

SPRZEDAŻ ORAZ STAN OFERTY GRUPY

Sprzedaż lokali netto [szt]

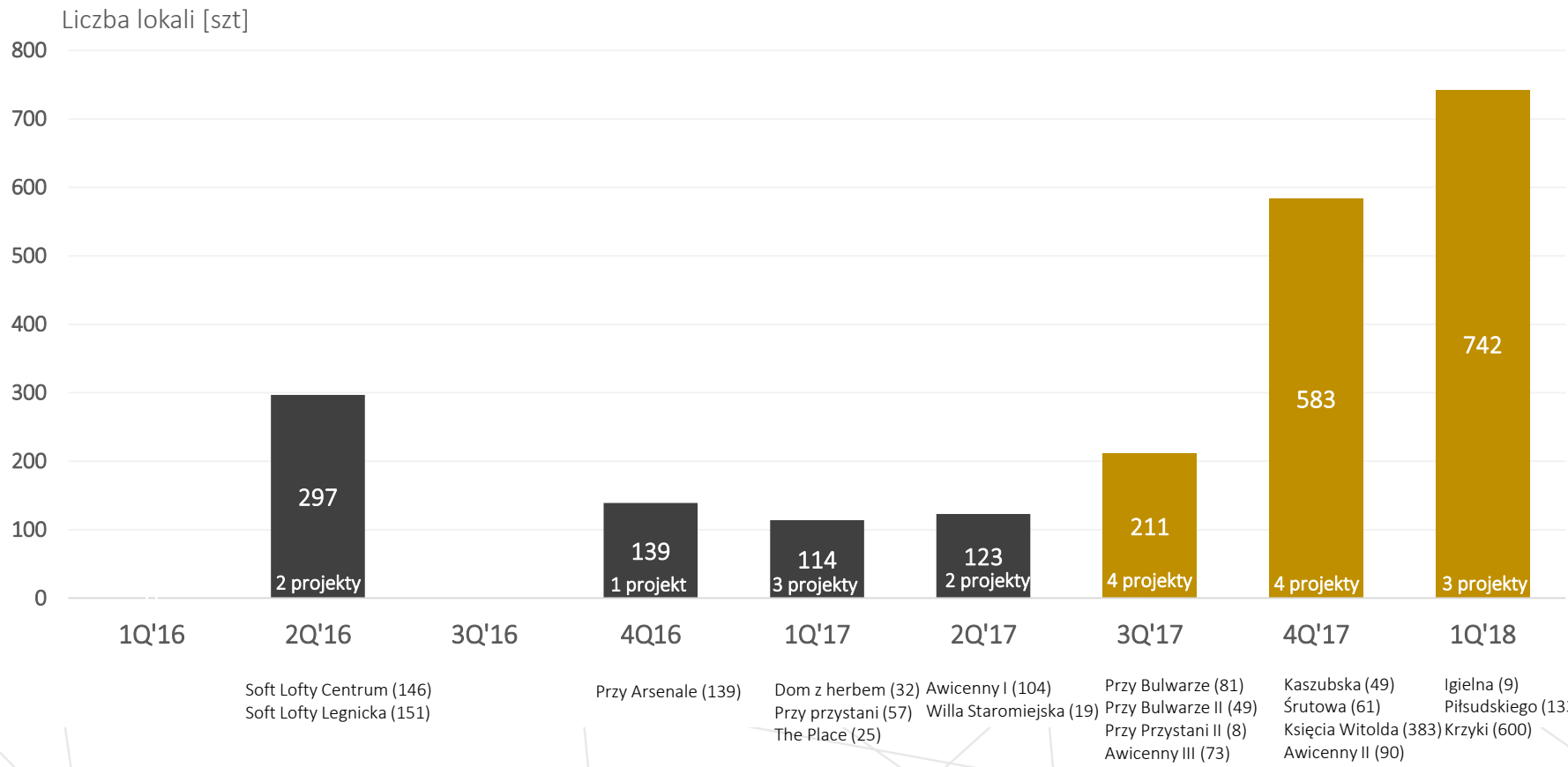


Stan oferty na koniec kwartału [szt]



- Sukcesywny wzrost wolumenu sprzedaży Grupy,
- Grupa posiada bogaty bank ziemi pozwalający wprowadzić do oferty blisko 1,8 tys. lokali w najbliższych 2 latach,
- Niski udział w ofercie lokali w projektach zakończonych, na koniec 1H'15 Grupa posiadała 5 lokali w projektach zakończonych.

INWESTYCJE WPROWADZONE DO REALIZACJI



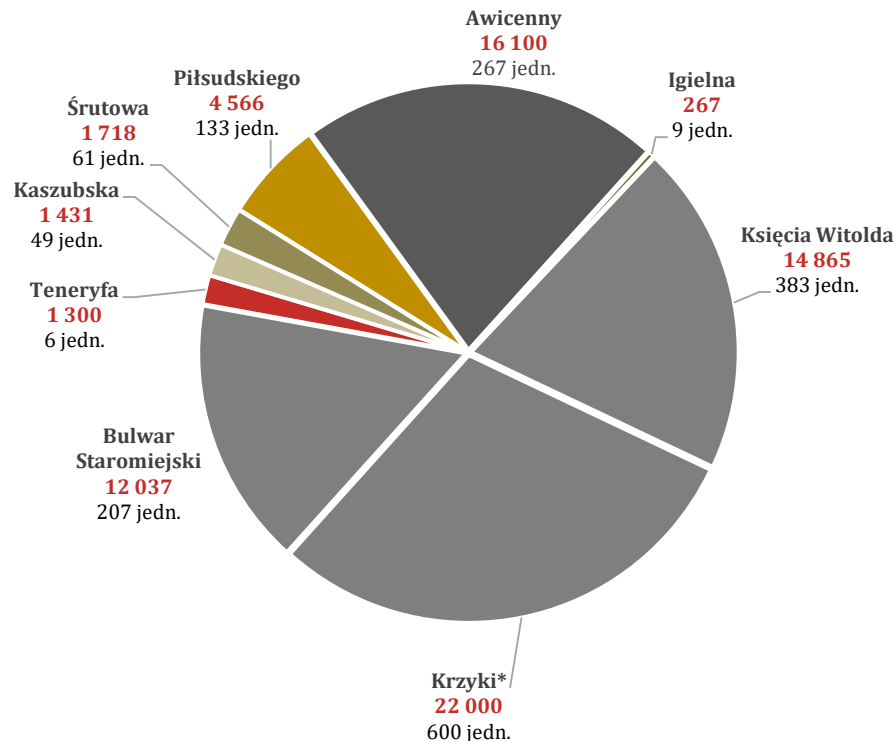
BANK ZIEMI

- Posiadany bank ziemi - **silna baza do dalszego wzrostu** skali działalności Spółki
- Bank ziemi pozwalający na wybudowanie ok. **75 tys. m²** powierzchni mieszkaniowej oraz komercyjnej
- Ponad **80%** banku ziemi stanowią grunty **pod zabudowę mieszkaniową**, na których Spółka planuje wybudować ok. **1,8 tys. lokali**
- Grunty pozwalające na wybudowanie ok. **9,1 tys. m²** powierzchni komercyjnej
- Aktywowanie banku ziemi przez Grupę nastąpi w najbliższych **6 miesiącach**.

Grupa sukcesywnie poszerza swój bank ziemi:

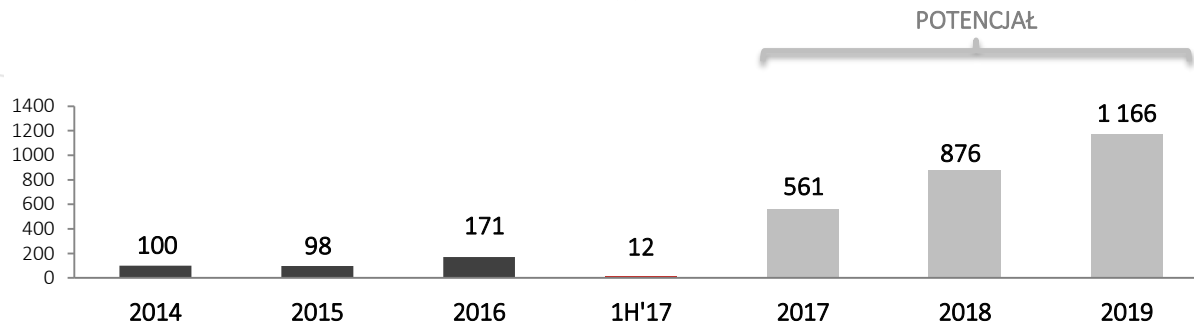
- **lipiec'2017**- zakup gruntu umożliwiający budowę inwestycji o powierzchni użytkowej 22 000 mkw i blisko 600 jednostek (Krzyki);
- **kwiecień'2017**- zakup gruntu umożliwiający budowę inwestycji o powierzchni użytkowej 1 650 mkw i 61 jednostek (Kasubaska);
- **maj'2017**- zakup gruntu umożliwiający budowę inwestycji o powierzchni użytkowej ok. 1 300 mkw i 6 jednostek (Teneryfa);

Potencjalna powierzchnia użytkowa możliwa do wybudowania na banku ziemi
i2 Development [tys. m²]



*Umowa przedwstępna na zakup nieruchomości podpisana w lipcu 2017 roku

Liczba umów przenoszących własność lokali [szt]



**Lokale sprzedane,
nierozpoznane w przychodach**

na 30.06.2017

Gotowe	-
Do ukończenia w 2017	122
Do ukończenia w 2018	484
Do ukończenia w 2019	56
SUMA	662

**Lokale niesprzedane,
nierozpoznane w przychodach**

na 30.06.2017

Gotowe	5
Do ukończenia w 2017	422
Do ukończenia w 2018	392
Do ukończenia w 2019	1 110
SUMA	1 929

- Na 30.06.2017 Spółka posiadała w projektach gotowych 5 lokali niesprzedanych i nierozpoznanych w przychodach,
- W projektach, których zakończenie planowane jest w 2017 roku i rozpoznanie w przychodach w 2017, na 30.06.2017 zakontraktowanych było 122 lokale,
- W ramach projektów będących w realizacji na koniec 1H'17, Spółka zakontraktowała 662 lokale, z których przychód planuje rozpoznać do końca 2019 roku.

[tys zł]	2Q'17	2Q'16	zmiana r/r	1H'17	1H'16	zmiana r/r
Przychody	22 224	36 497	(39,1%)	39 353	47 189	(16,6%)
zysk/strata ze sprzedaży brutto	(2 610)	(539)	384,5%	(6 450)	(141)	4 484,2%
<i>marża brutto ze sprzedaży</i>	<i>(11,7%)</i>	<i>(1,5%)</i>		<i>(16,4%)</i>	<i>(0,3%)</i>	
EBIT	(5 521)	(406)	1 261,3%	(9 592)	(326)	2 846,5%
<i>marża EBIT</i>	<i>(24,8%)</i>	<i>(1,1%)</i>		<i>(24,4%)</i>	<i>(0,7%)</i>	
Wynik brutto	(6 716)	(581)	1 057,0%	(10 701)	(647)	1 553,2%
<i>marża wynik brutto</i>	<i>(30,2%)</i>	<i>(1,6%)</i>		<i>(27,2%)</i>	<i>(1,4%)</i>	
Wynik netto	(7 653)	278	(2 848,0%)	(11 732)	135	(8 777,0%)
<i>marża wynik netto</i>	<i>(34,4%)</i>	<i>0,8%</i>		<i>(29,8%)</i>	<i>0,3%</i>	

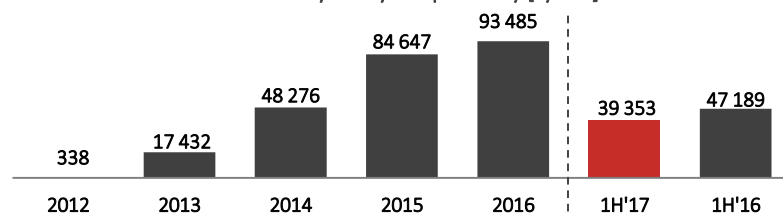
Podobnie jak w 2016 roku, na wynik 2017 roku istotnie wpłynęła liczba aktów notarialnych przenoszących własność zawartych w IV kwartale.

Liczba przekazów mieszkań w 1H'17 wynosiła 7 lokali, natomiast aktów przenoszących własność wynosiła 12 lokali.

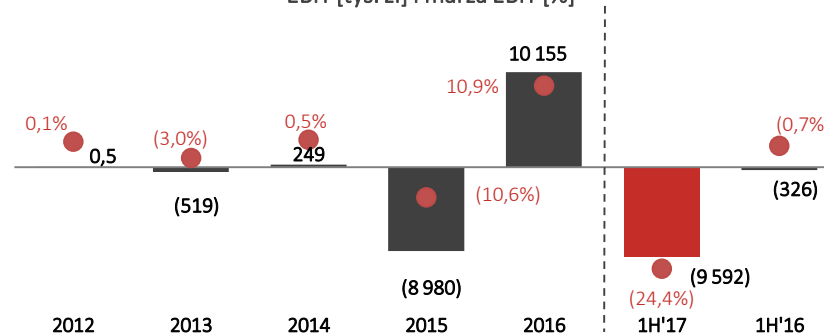
Głównym powodem osiąganego wyniku jest przyjęty w Grupie harmonogram realizacji projektów i sposób ujmowania przychodów w wynikach Grupy (rozpoznawany w momencie podpisania aktu przenoszącego własność).

WYNIKI FINANSOWE

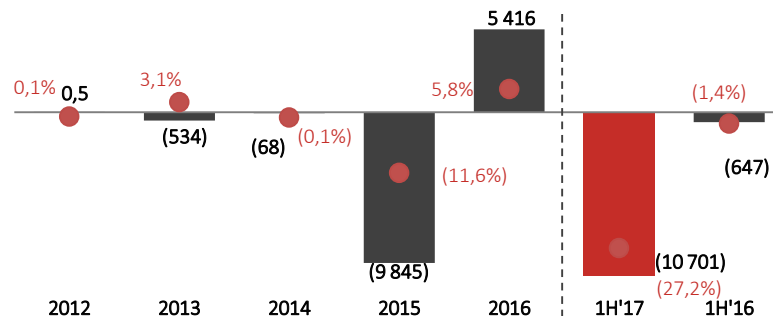
Przychody ze sprzedaży [tys. zł]



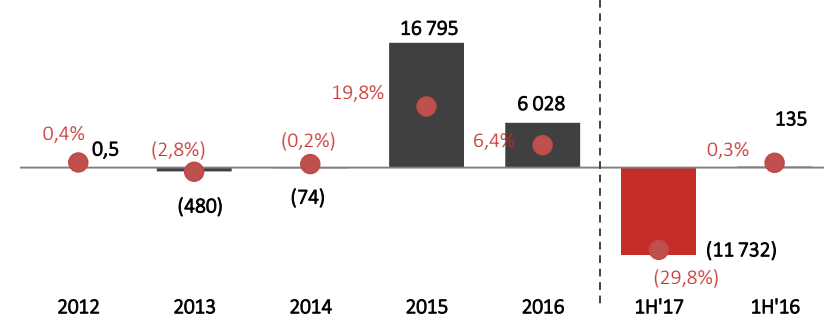
EBIT [tys. zł] i marża EBIT [%]



Wynik brutto [tys. zł] i marża wyniku brutto [%]



Wynik netto [tys. zł] i marża wyniku netto [%]



- Poziom przychodów wynika z faktu niedawnego utworzenia Grupy Kapitałowej (w jej skład weszły głównie projekty do rozpoczęcia lub rozpoczęte). Relatywnie niska była liczba mieszkań rozpoznanych w przychodach w relacji do wielkości Spółki i poziomu sprzedaży mieszkań
- Rozpoznanie w 2016 wysokomarżowych wyników z realizowanych projektów przez Grupę, wpłynęło na istotną poprawę wyników finansowych.

STRUKTURA BILANSU

[tys. zł]	1H'17	2016	zmiana
Aktywa razem	405 768	368 616	9,2%
Aktywa trwałe	93 889	89 140	5,1%
Aktywa obrotowe	311 879	279 476	10,4%
Środki pieniężne	28 028	9 294	66,8%
		0	
Pasywa razem	405 768	368 616	9,2%
Kapitał własny	207 872	237 260	-14,1%
Zobowiązania ogółem	197 896	131 355	33,6%
Zobowiązania długoterminowe	131 940	81 273	38,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	65 956	50 082	24,1%

Zadłużenie

	1H'17	2016
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy** [tys. zł]	112 753	56 237

ROE*	-5,58%	2,54%
------	--------	-------

Bezpieczny poziom gotówki – **28 mln zł**, w tym **12,8 mln zł** to środki o ograniczonym dostępie

Poziom zobowiązań długoterminowych to wynik emisji obligacji w 1H'17 roku na kwotę **55 mln zł** oraz zakupu gruntów z odroczonym terminem płatności.

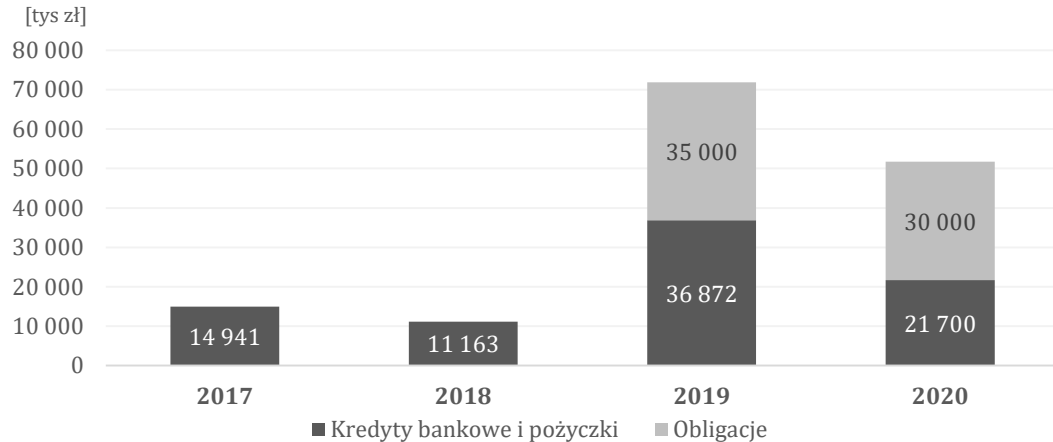
Wzrost zobowiązań krótkoterminowych to głównie efekt: rosnących zaliczek od klientów, wzrostu skali działalności

*W ujęciu rocznym

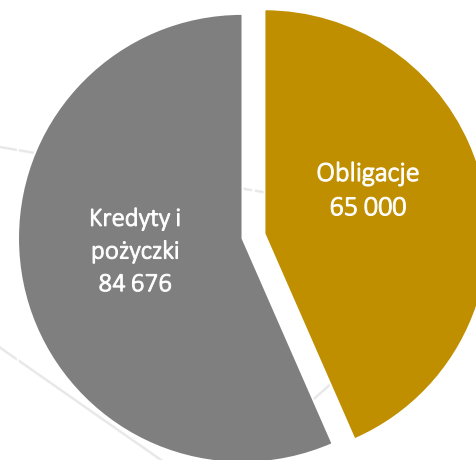
Wskaźnik zadłużenia netto = zadłużenie netto* / kapitał własny

*** Zadłużenie netto = oprocentowane zobowiązania - pożyczki od podmiotów powiązanych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty - środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI DŁUGU



Struktura zadłużenia na 30.06.2017 [tys. zł]



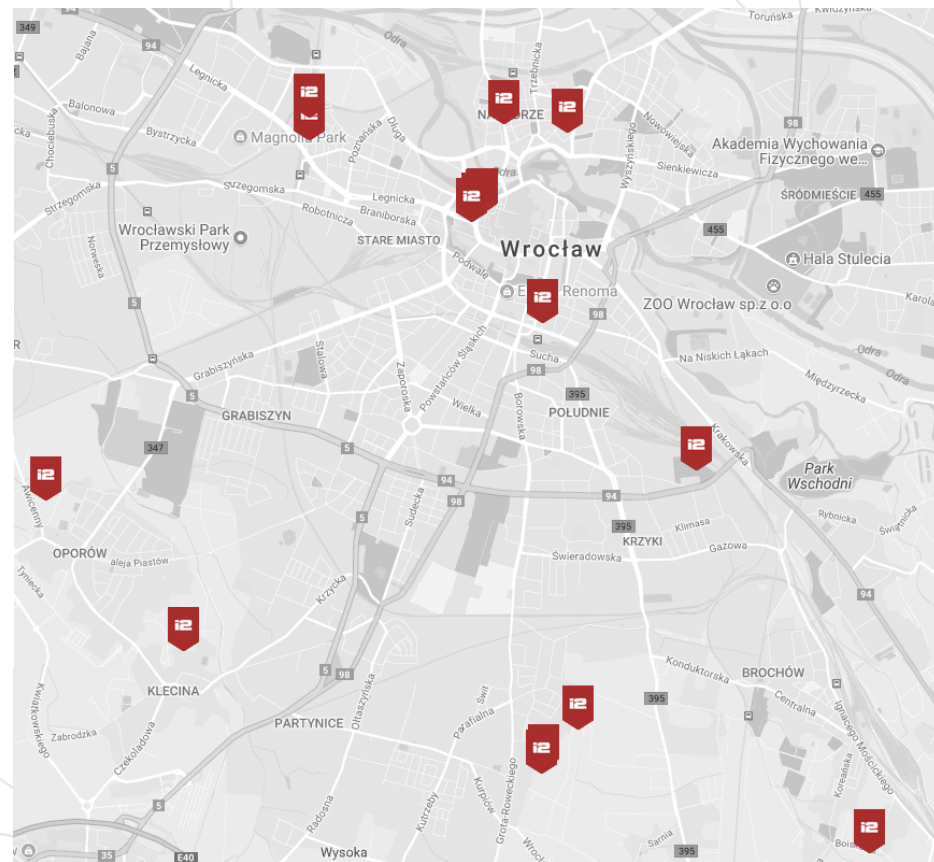
Nominalna wartość i zapadalność kredytów bankowych, pożyczek, obligacji na 30.06.2017

	<1 rok	1-2 lata	2-3 lata	3-4 lata	4-5 lat	>5 lat	Suma
Kredyty bankowe i pożyczki	14 941	8 788	2 375	36 872		21 700	84 676
Obligacje				65 000			65 000
Suma	14 941	8 788	2 375	101 872	0	21 700	149 676

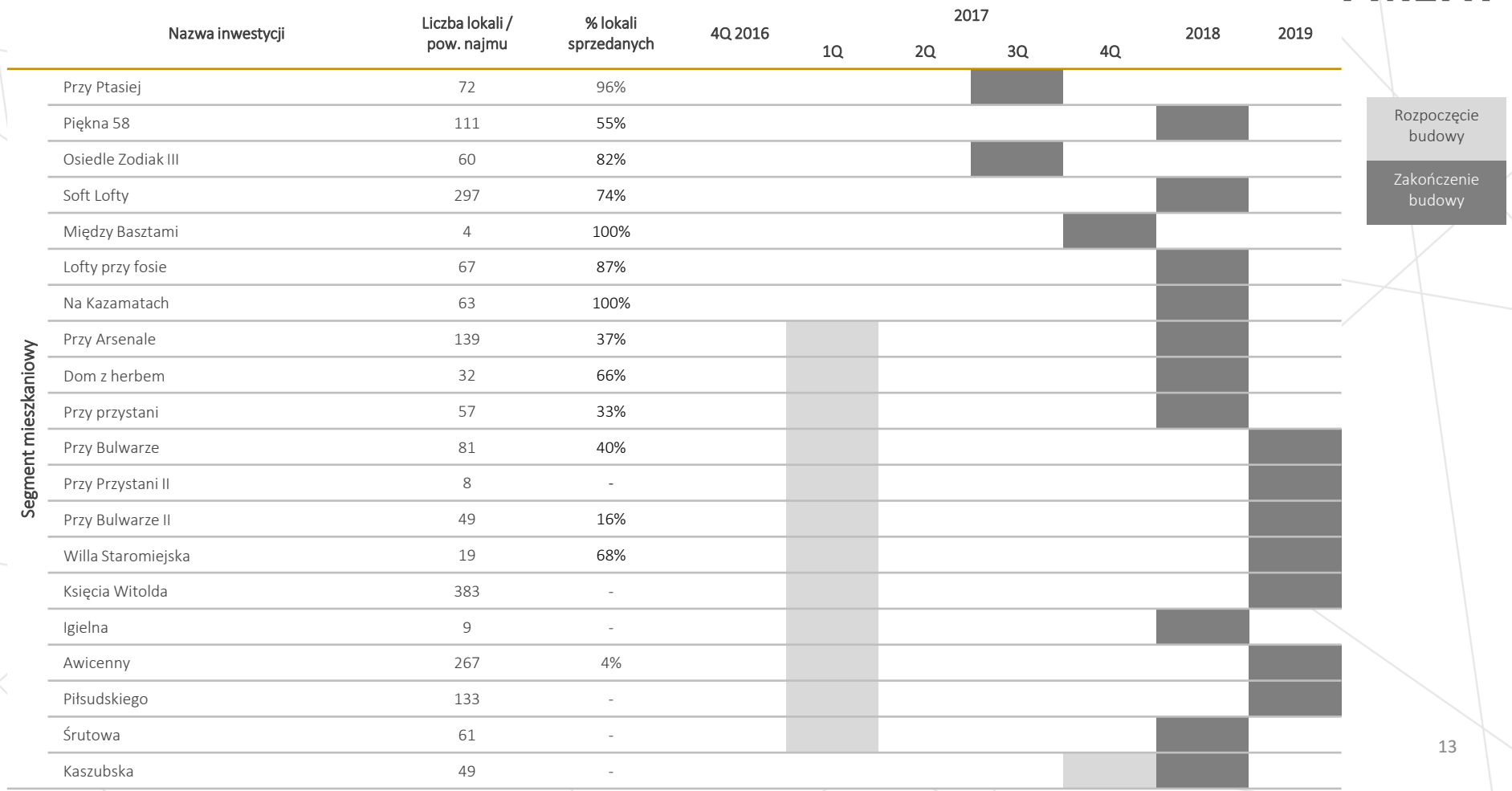
- Bezpieczny poziom finansowania dłużnego Grupy, z zachowaniem bezpiecznych terminów wymagalności zobowiązań dłużnych

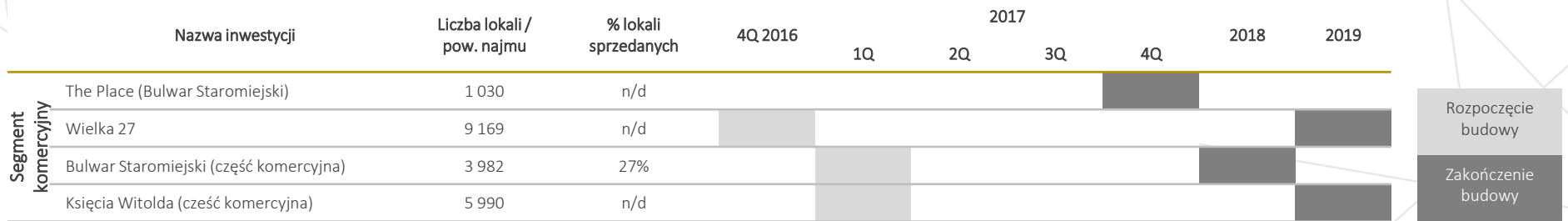
- ### Projekty realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach:

- blisko centrum
- dobrze skomunikowane
- w pobliżu terenów zielonych



HARMONOGRAM INWESTYCJI - DEWELOPERSKIE





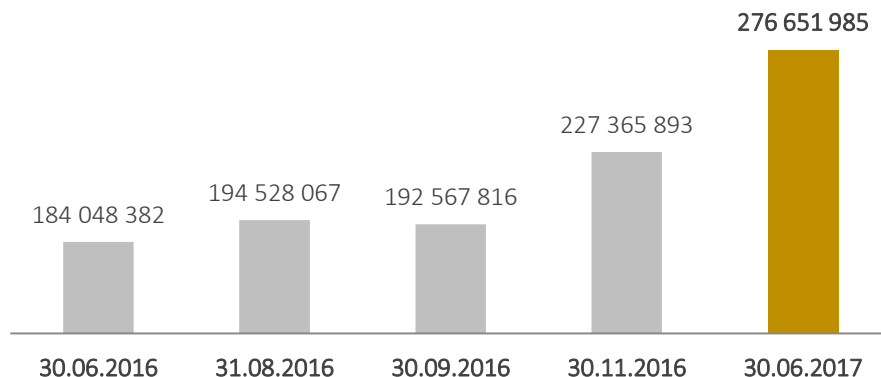
Nazwa projektu	PU	liczba lokali	liczba lokali sprzedanych	% sprzedaży	liczba lokali poz. do przekaz. aktami końc.	oczekiwana cena	cena działki wartość aportowa	cena działki wartość księgowa	pozostała płatność za działkę	ekonomiczna marża brutto sprzedaży	księgowa marża sprzedaży	brutto	data rozpoczęcia budowy	data zakończenia budowy
	m2	szt.	szt.	do	szt.	netto/m2	zł	zł	zł	zł	%	zł	%	
PROJEKTY PLANOWANE UKOŃCZENIE 2017 ROK - deweloperskie														
Przy Ptasiej	2 331	72	69	96%	72	5 900	5 100 000	1 600 480	-	4 982 420	36,2%	1 482 900	10,8%	4Q 2015
Zodiak III	4 429	60	49	82%	60	6 100	6 642 000	3 773 536	-	11 068 458	41,0%	8 199 994	30,4%	4Q 2015
Między Basztami*	305	4	4	100%	4	10 400	500 000	250 000	-	837 433	26,4%	587 433	18,5%	1Q 2016
The Place*	1 030	25	-	0%	25	9 000	850 000	173 484	-	5 928 516	64,0%	5 252 000	56,7%	1Q 2016
Księcia Witolda	14 866	383	-	0%	383	-	n/d	10 900 000	-	-	-	-	-	4Q 2017
PROJEKTY PLANOWANE UKOŃCZENIE 2018 ROK - deweloperskie														
Lofty przy Fosie*	3 025	67	58	87%	67	9 600	11 000 000	3 157 214	-	19 261 618	66,3%	11 418 832	39,3%	2Q 2016
Na Kazamatach*	2 461	63	63	100%	63	9 300	10 500 000	2 823 611	-	19 549 217	85,4%	11 872 828	51,9%	2Q 2016
Piękna 58	5 584	111	61	55%	111	5 600	6 100 000	3 876 865	-	9 612 765	30,7%	7 389 630	23,6%	4Q 2015
Soft Lofty Legnicka/Centrum	11 551	297	221	74%	297	6 000	n/d	9 702 000	-	22 357 660	32,3%	22 357 660	32,3%	3Q 2016
Przy Arsenale*	6 224	139	52	37%	139	9 600	10 500 000	6 026 068	-	33 329 932	55,8%	28 856 000	48,3%	4Q 2016
Dom z herbem*	1 493	32	21	66%	32	10 400	5 400 000	1 443 201	-	6 026 799	38,8%	2 070 000	13,3%	1Q 2017
Przy przystani*	2 612	57	19	33%	57	10 600	11 700 000	2 485 643	-	16 389 020	59,2%	7 174 663	25,9%	1Q 2017
Śrutowa	1 718	61	-	0%	61	-	n/d	1 700 000	-	-	-	-	-	4Q 2018
Kaszubska (80% udział)	1 431	49	-	0%	49	-	n/d	1 150 000	-	-	-	-	-	4Q 2018
PROJEKTY PLANOWANE UKOŃCZENIE 2019 ROK - biurowe														
Wielka 27	9 169	-	-	0%	-	-	23 321 000	4 986 320	-	-	-	-	-	4Q 2016
PROJEKTY PLANOWANE UKOŃCZENIE 2019 ROK - deweloperskie														
Igiełna	267	9	-	0%	9	-	2 609 000	1 500 000	-	-	-	-	-	1Q 2019
Przy Bulwarze*	4 147	81	32	40%	81	-	5 285 415	3 773 746	-	-	-	-	-	3Q 2017
Przy Przystani II*	1 088	8	-	0%	8	-	1 377 544	155 076	-	-	-	-	-	3Q 2017
Przy Bulwarze II*	2 618	49	8	16%	49	-	3 359 408	2 775 381	-	-	-	-	-	3Q 2017
Willi Staromiejska*	1 023	19	13	68%	19	-	1 377 633	1 041 532	-	-	-	-	-	3Q 2017
Awicenny	16 100	267	10	4%	267	-	n/d	10 000 000	-	-	-	-	-	3Q 2017
Piłsudskiego	4 566	133	-	0%	133	-	13 300 000	4 500 000	-	-	-	-	-	4Q 2017
Krzyki	22 000	600	-	0%	600	-	n/d	19 500 000	19 098 570	-	-	-	-	1Q 2018

* nie uwzględnia 800 zł netto udziału miejsc postojowych (na 1 mkw.)

Fundusz Wratislavia Project FIZAN skupia kluczowe aktywa dewelopera, a ich wycena ma bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe Grupy

- Wartość certyfikatów w sposób istotny wpływa na jednostkowy wynik i2 Development, który jest efektem wyceny certyfikatów inwestycyjnych

Wartość aktywów netto Funduszu [zł]



Jednostkowy
wynik netto [tys. zł]

1H'16	-6 053
1Q-3Q'16	2 364
2016	37 006
1H'17	36 418

HISTORIA WYPŁATY DYWIDENDY

ROK	ZYSK NETTO [tys. PLN]	DYWIDENDA [tys. PLN]	NA AKCJĘ [PLN]	DZIEŃ USTALENIA PRAWA DO DYWIDENDY	DZIEŃ WYPŁATY DYWIDENDY	% ZYSKU NETTO
2016	37.006	18.430	1,90	2017-05-23	2017-06-06	50%

i2 Development posiada 22 935 certyfikatów inwestycyjnych funduszu Wratislavia Project FIZAN stanowiących 100% certyfikatów wszystkich emisji

- **Efektywny model biznesowy**
- Projekty prowadzone kompleksowo (marża na wielu płaszczyznach)
- Wysokie marże ekonomiczne na realizowanych projektach
- Projekty sprzedawane jako Premium oraz o podwyższonym standardzie
- **Konkretny plan inwestycyjny**
- Wiele projektów jest już na zaawansowanych etapach realizacji
- Ograniczone ryzyko inwestycyjne (większość działań, z którymi wiąże się ryzyko została już przeprowadzona z sukcesem)



- **200** sprzedanych lokali (**+4,1%** 1Q/2Q'17)
- **380** lokali w zróżnicowanej ofercie Grupy
- **40%** średnia marża brutto na realizowanych projektach
- Bank ziemi pozwalający na realizację inwestycji ok. **1,8 tys.** mieszkań
- Stały **wzrost wartości** Bratislava Project **FIZAN**
- **122** lokale sprzedane, nierozpoznanych w wynikach 2017 roku na 30.06.2017, w projektach, których termin zakończenia realizacji planowany jest do końca 2017
- Rozwój Grupy na nowych rynkach, z marżami porównywalnymi do osiągniętych dotychczas przez Grupę

ZAŁĄCZNIKI



THE AVENUE

2.482 m²

35 lokali

budowa zakończona



GOLDEN HOUSE

1.715 m²

38 lokali

budowa zakończona



ROYAL APARTMENTS

1.905 m²

38 lokali

budowa zakończona

KNIAZIEWICZA 16

1.945 m²

45 lokali

budowa zakończona



POMORSKA 44

2.070 m²

60 lokali

budowa zakończona



OGRODY JORDANOWSKIE

3.950 m²

85 lokali

budowa zakończona





PRZY PTASIEJ

2.331 m²

72 lokale

zak. budowy: 3Q'2017

ZODIAK III

4.429 m²

60 lokali

zak. budowy: 3Q'2017



SOFT LOFTY LEGNICKA

5.911 m²

151 lokali

zak. budowy: 3Q'2018

SOFT LOFTY CENTRUM

5.639 m²

146 lokali

zak. budowy: 3Q'2018



PIĘKNA 58

5.584 m²

111 lokali

zak. budowy: 2Q'2018

AWICENNY

6.320 m²

104 lokale

zak. budowy: 2Q'2019



SZTANDAROWY PROJEKT: **BULWAR STAROMIEJSKI**

Nowoczesny kompleks mieszkaniowo-biurowo-usługowy na powierzchni 2,6 hektara

- Położony w centrum Wrocławia, w otulinie fosi miejskiej i rzeki Odry, przy pl. Jana Pawła II
- Powierzchnia użytkowa zabudowy ok. 30 000 m²
- Planowane zamknięcie projektu etapami do 2020 roku
- Średnie ceny mieszkań netto: 9.000 – 14.000 PLN

	Zrealizowane	W realizacji	Planowane
Część mieszkaniowa [liczba lokali]	-	340	140
Część biurowo-usługowa [m ²]	2.620	4.180	2.700



2,6 ha
powierzchni

14
budynków

480
lokali

4,5 m
maks. wysokość kondygnacji

9 500 m²
powierzchni komercyjnej



PRZY PRZYSTANI

2.612 m²

57 lokale

zakończenie: 4Q' 2018



DOM Z HERBEM

1.493 m²

32 lokale

zakończenie: 4Q' 2018



MIĘDZY BASZTAMI

305 m²

4 lokale

zakończenie: 4Q' 2017

PRZY ARSENALE

6.224 m²

139 lokale

zakończenie: 4Q' 2018



NA KAZAMATACH

2.461 m²

63 lokali

zakończenie: 1Q' 2018



LOFTY PRZY FOSIE

3.025 m²

67 lokali

zakończenie: 1Q' 2018



BUDYNKI SPRZEDANE W 2016 ROKU

NOWY ALEXANDERHAUS / Stare Miasto



ADRES: pl. Jana Pawła II 9 / Wrocław
pow. użytkowa: **2.613 m²**
Ilość kondygnacji: 7

ZAKOŃCZENIE BUDOWY: 4Q'2016

TWELVE / Stare Miasto



ADRES: ul. Oławska 12 / Wrocław
Pow. użytkowa: **2.046 m²**
Ilość kondygnacji: 7

ZAKOŃCZENIE BUDOWY: 4Q'2016

PROJEKTY W TRAKCIE KOMERCJALIZACJI

WIELKA 27 / Krzyki



ADRES: ul. Wielka 27 / Wrocław
pow. biurowa: **8.832 m²**
Ilość kondygnacji: 15

ZAKOŃCZENIE BUDOWY: 3Q'2019

w trakcie komercjalizacji

THE PLACE / Stare Miasto



ADRES: pl. Jana Pawła II 8 / Wrocław
Pow. użytkowa: **1.030 m²**
Ilość kondygnacji: 2

ZAKOŃCZENIE BUDOWY: 4Q'2017

w trakcie komercjalizacji

NINIEJSZA PREZENTACJA OPIERA SIĘ NA DANYCH SZACUNKOWYCH, KTÓRE NIE STANOWIĄ PROGNOZ WYNIKÓW I2 DEVELOPMENT S.A. ORAZ PODLEGAJĄ WERYFIKACJI I MOGĄ ULEC ZMIANIE, ZOSTAŁA SPORZĄDZONA WYŁĄCZNIE W CELACH INFORMACYJNYCH, I NIE MA NA CELU NAKŁANIANIA DO NABYCIA LUB ZBYCIA JAKICHKOLWIEK INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH. OPRACOWANIE NIE STANOWI REKLAMY, OFERTY ANI PROPONOWANIA NABYCIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH. ZOSTAŁY W NIM WYKORZYSTANE ŹRÓDŁA INFORMACJI, KTÓRE I2 DEVELOPMENT S.A. UZNAJE ZA WIARYGODNE I DOKŁADNE, JEDNAK NIE MA GWARANCJI, ŻE SĄ ONE WYCZERPUJĄCE I W PEŁNI ODZWIERCIEDLAJĄ STAN FAKTYCZNY.

OPRACOWANIE MOŻE ZAWIERAĆ STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI, KTÓRE STANOWIĄ RYZYKO INWESTYCYJNE LUB ŹRÓDŁO NIEPEWNOŚCI I MOGĄ ISTOTNIE RÓŻNIĆ SIĘ OD FAKTYCZNYCH REZULTATÓW. I2 DEVELOPMENT S.A. NIE PONOSI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA EFEKTY DECYZJI, KTÓRE ZOSTAŁY PODJĘTE NA PODSTAWIE NINIEJSZEGO OPRACOWANIA. OPRACOWANIA NIE NALEŻY TRAKTOWAĆ JAKO ŹRÓDŁA WIEDZY WYSTARCZAJĄCEJ DO PODJĘCIA DECYZJI INWESTYCYJNEJ. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SPOSÓB WYKORZYSTANIA INFORMACJI ZAWARTYCH W OPRACOWANIU SPOCZYWA WYŁĄCZNIE NA KORZYSTAJĄCYM Z OPRACOWANIA. OPRACOWANIE PODLEGA OCHRONIE WYNIKAJĄCEJ Z USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH. POWIELANIE, PUBLIKOWANIE LUB JEGO ROZPOWSZECZNIANIE WYMAGA PISEMNEJ ZGODY I2 DEVELOPMENT S.A..

i2DEVELOPMENT

UL. ŁACIARSKA 4B,
50-104 WROCŁAW

e-mail: ir@i2development.pl

www.i2development.pl