

I PROGRAM EMISJI OBLIGACJI i2 Development S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, adres ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460)

Niniejszy prospekt emisyjny podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony: (i) w związku z ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 1.000.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 zł każda („**Obligacje**”) spółki i2 Development S.A. („**Spółka**” lub „**Emitent**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą we Wrocławiu, emitowanych w ramach programu emisji na podstawie uchwały Zarządu Emitenta, z dnia 2 lutego 2018 r., w sprawie: emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 100.000.000 PLN („**I Publiczny Program Emisji**”, „**Program**”), zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do 1.000.000 Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”), w ramach Catalyst.

Emisje Obligacji w ramach Programu objętego Prospektem będą następować wyłącznie w trybie ofert publicznych zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238, ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”), a przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym będą tylko Obligacje emitowane w ramach ofert publicznych. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach Programu w drodze zmiany uchwał będących podstawą ustanowienia Programu. Ewentualne emisje w ramach zwiększonej wartości Programu nie będą przeprowadzane w oparciu o niniejszy Prospekt i stosownie do decyzji Emitenta będą przeprowadzane w drodze ofert niepublicznych lub ofert publicznych.

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w rozumieniu art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”), art. 5 ust. 4 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady („**Dyrektywa Prospektowa**”) oraz art. 22 ust. 6 Rozporządzenia Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającego Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („**Rozporządzenie 809/2004**”).

Obligacje w ramach I Publicznego Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Daty Prospektu. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. Ustawy o Obligacjach dotyczące Obligacji danej serii będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” niniejszego Prospektu oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które zostaną zawarte w ostatecznych warunkach obligacji danej serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Część obligacji Emitenta wyemitowanych przed datą niniejszego Prospektu jest przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje nie będą zabezpieczone. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”). Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Emisji, wystąpić z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW w ramach Catalyst.

Inwestowanie w Obligacje w objęte Prospektem łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy, a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Oferty Obligacji w ramach I Publicznego Programu Emisji będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE ANI SPRZEDAWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI OBLIGACJE SĄ OFEROWANE NA PODSTAWIE REGULACJI S AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl). Termin ważności niniejszego Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, chyba że nie został on uzupełniony o niezbędny aneks, w przypadku powstania obowiązku tego uzupełnienia, lecz nie dłużej niż do dnia dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW, w ramach Catalyst wszystkich Obligacji objętych Programem.

Oferujący

Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE	4
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów	7
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej	7
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań przepływów pieniężnych	8
CZYNNIKI RYZYKA	16
Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji	16
Czynniki ryzyka mogące mieć istotne znaczenie dla oceny ryzyk rynkowych związanych z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami	24
ISTOTNE INFORMACJE	32
Zastrzeżenia	32
Definicje i terminologia	32
Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	32
Zmiany w Prospekcie	33
Wyłączenie treści strony internetowej	34
Stwierdzenia dotyczące przyszłości	34
Prezentacja informacji finansowych i innych danych	34
Dane finansowe	34
Dane rynkowe, ekonomiczne i branżowe	35
Prezentacja waluty	36
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	37
WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY	53
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	54
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów	54
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej	54
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań przepływów pieniężnych	55
Alternatywne Pomiar Wyników - analiza wskaźnikowa	56
Objaśnienie wybranych pozycji ze sprawozdania finansowego	57
OTOCZENIE RYNKOWE	61
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	61
Rynek nieruchomości komercyjnych	63
DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	65
Podsumowanie działalności Spółki	65
Historia Grupy	65
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	67
Ostatnie zdarzenia	67
Tendencje	67
Przewagi konkurencyjne	68
Inwestycje	69
Strategia	69
Główne produkty i usługi	70
Istotne umowy	80

Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy.....	83
Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	83
OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE.....	85
Podstawowe informacje o Spółce	85
Przedmiot działalności	85
Kapitał zakładowy.....	86
Znaczeni akcjonariusze Spółki.....	86
Kontrola nad Spółką.....	86
Grupa.....	87
Spółki Zależne.....	87
ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	94
Zarząd	94
Rada Nadzorcza	95
Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	98
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	101
Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowychoferowanych lub dopuszczanych do obrotu.....	101
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe.....	102
Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie Publicznej	102
Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	102
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	102
Obligacje są emitowane w złotych polskich.	102
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	102
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	102
Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji	103
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek.....	103
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	104
Wskaźnik rentowności	104
Podstawa prawna emisji.....	105
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	105
Spodziewana data emisji	105
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości	105
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....	105
WARUNKI SUBSKRYPCJI OBLIGACJI.....	106
Warunki oferty	106
Cena	112
Plasowanie i gwarantowanie	112
OGRODICZENIA W NABYWANIU OBLIGACJI	114
Europejski Obszar Gospodarczy	114
Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej	115
Stany Zjednoczone Ameryki.....	115
OPODATKOWANIE	116
Podatek dochodowy	116
Podatek od czynności cywilnoprawnych	122

Podatek od spadków i darowizn.....	123
Odpowiedzialność płatnika	124
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....	125
Dopuszczenie do obrotu.....	125
Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co	
Obligacje	125
Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym.....	125
INFORMACJE DODATKOWE.....	126
Dokumenty udostępnione do wglądu	126
Biegli rewidenci	126
Podmioty zaangażowane w Ofertę.....	126
Informacje pochodzące od ekspertów	127
Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym.....	127
OSOBY ODPOWIEDZIALNE	128
Oświadczenie Spółki	128
Oświadczenie Oferującego.....	129
Oświadczenie Doradcy Prawnego Spółki	130
SKRÓTY I DEFINICJE.....	131
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE	136
ZAŁĄCZNIKI	A-137
1. Wzór warunków ostatecznych danej serii.....	A-137
2. Uchwały w związku z emisją Obligacji	A-137

PODSUMOWANIE

Podsumowanie składa się z wymaganych informacji określanych jako „Elementy”. Elementy zostały oznaczone jako Działy od A do E (A.1 – E.7).

Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Elementy, których uwzględnienie w podsumowaniu jest obowiązkowe dla tego typu papierów wartościowych oraz emitenta. Ponieważ niektóre Elementy nie muszą być uwzględnione w przypadku Spółki, możliwe są luki w numeracji kolejności poszczególnych Elementów.

W przypadku gdy jakikolwiek Element powinien być uwzględniony w podsumowaniu z uwagi na specyfikę papierów wartościowych lub emitenta, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących tego Elementu. W takim przypadku w podsumowaniu zamieszczony został krótki opis danego Elementu z adnotacją „nie dotyczy”.

Informacje zawarte w niniejszym Podsumowaniu, nie są podstawą odpowiedzialności cywilnej, chyba że wprowadzają one w błąd, są nieprawdziwe lub niezgodne z odpowiednimi częściami niniejszego Prospektu.

Dział A - Wstęp i ostrzeżenia	
A.1	Ostrzeżenie.
Niniejsze podsumowanie należy traktować jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie, skarżący inwestor może, zgodnie z przepisami właściwego prawa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów ewentualnego tłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilną za wyrządzoną szkodę ponoszą wyłącznie osoby, które przedłożyły niniejsze podsumowanie, w tym jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w wypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem.	
A.2	Zgoda Emitenta.
Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu emisyjnego na wykorzystanie prospektu emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych. Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas, którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie prospektu emisyjnego. Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania prospektu emisyjnego. Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.	
Nie dotyczy. Nie wyraża się takiej zgody.	
Dział B - Emitent i gwarant	
B.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.
Firma Spółki brzmi: i2 Development Spółka Akcyjna Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: i2 Development S.A.	
B.2	Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.

Siedziba: ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, Polska.

Forma prawna: spółka akcyjna.

Spółka została utworzona i prowadzi działalność zgodnie z prawem polskim.

B.4b Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

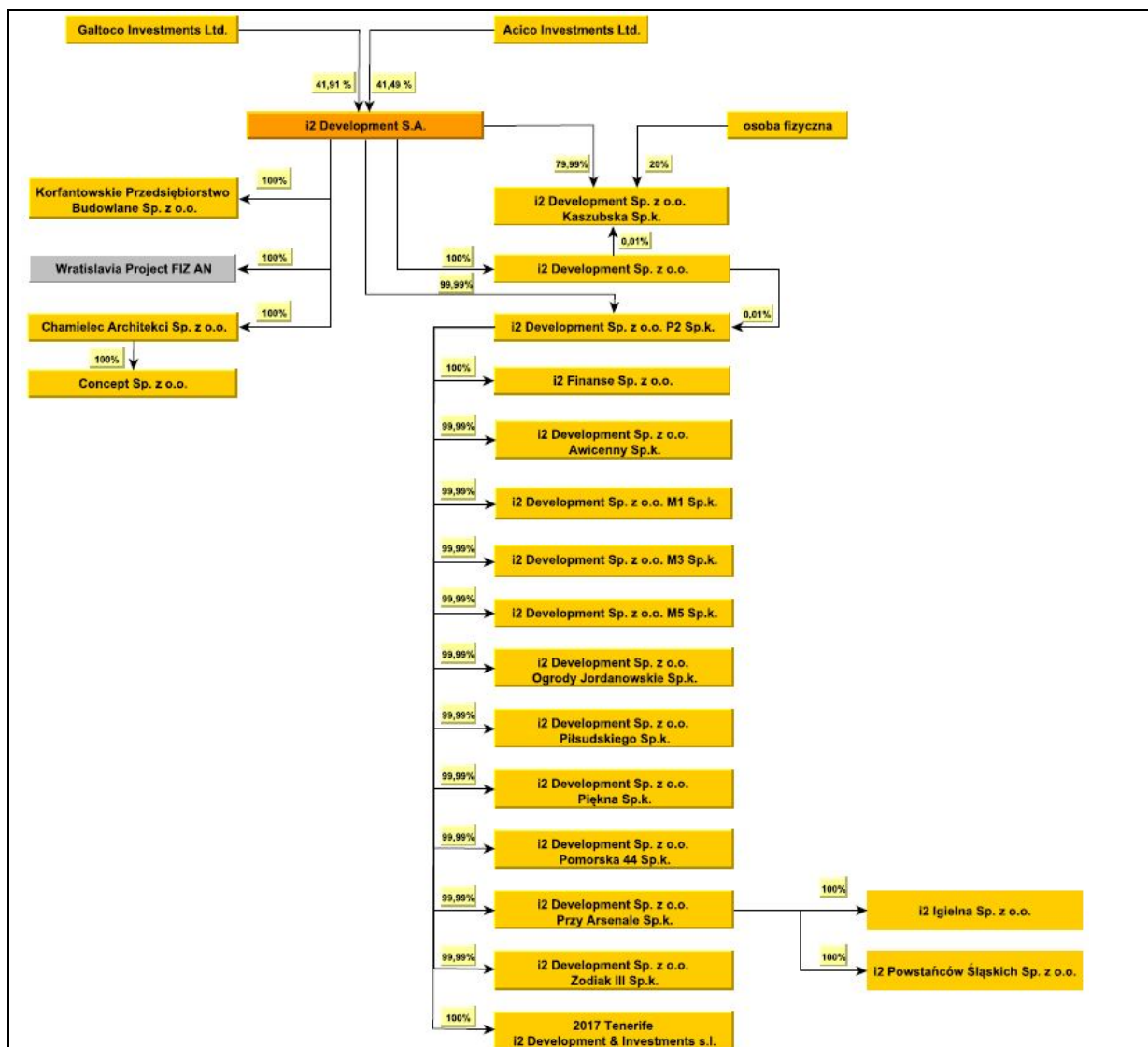
Dalszy rozwój Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:

- Zmienność cen mieszkań oraz kosztów inwestycji – decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe.
- Grunt nabywane przez Grupę – istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.
- Realizacja projektów deweloperskich - cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym, charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość i powodzenie projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ m.in. takie zdarzenia jak konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, brak dostępu do finansowania czy też opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie.
- Sytuacja w sektorze finansowym – branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym w momencie nabycia działki oraz w trakcie budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania.
- Otoczenie gospodarcze – może oddziaływać zarówno na wielkość przychodów (siła nabywcza kupujących oraz perspektywy jej kształtowania się w przyszłości), jak i na wzrost kosztów finansowych (wyższe stopy procentowe towarzyszące wzrostowi inflacji).

B.5 Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie - w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.

Na Datę Prospektu Grupę tworzy Emitent oraz 20 podmiotów bezpośrednio lub pośrednio od niego zależnych. Emitent jest spółką holdingową, która prowadzi działalność operacyjną, polegającą na świadczeniu usług z zakresu realizacji inwestycji mieszkaniowych, powierzchni biurowych oraz usługowych, przy współudziale spółek zależnych, utworzonych dla realizacji poszczególnych projektów deweloperskich oraz obsługi najmu powierzchni biurowych i handlowych.

Poniższy schemat przedstawia strukturę organizacyjną Grupy na Datę Prospektu.



Źródło: Emitent.

B.9 W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.

Nie dotyczy. Spółka nie zamieszcza w Prospekcie, ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

B.10 Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.

Nie dotyczy. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów o badanych historycznych informacjach finansowych Grupy nie zawierały zastrzeżeń.

B.12 Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawienia porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji finansowych na koniec roku.

Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian. Należy załączyć

opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta, które nastąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia wariant porównawczy		3 miesiące zakończone 31 marca wariant kalkulacyjny	
	2016	2017	2017	2018
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	93 485	121 511	10 343	28 955
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	66 103	78 285	9 882	28 955
Przychody netto z działalności deweloperskiej	52 956	55 642	3 425	24 792
Przychody netto z działalności budowlanej	10 956	20 460	6 201	3 949
Zmiana stanu produktów	27 381	42 753	n/d	n/d
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży*	n/d	n/d	-799	3 063
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	90 954	106 294	11 142	25 873
Zużycie materiałów i energii	50 259	30 440	n/d	n/d
Usługi obce	34 276	68 564	n/d	n/d
Wynagrodzenia	4 271	4 233	n/d	n/d
Koszty sprzedaży*	n/d	n/d	436	616
Koszty ogólnego zarządu*	n/d	n/d	2 604	2 988
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 531	15 218	-3 840	-522
Pozostałe przychody operacyjne	9 023	378	134	106
Pozostałe koszty operacyjne	1 398	4 253	365	252
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 155	11 343	-4 071	-667
Przychody finansowe	548	994	243	102
Koszty finansowe, w tym:	389	2 601	158	482
Odsetki	140	997	63	316
Zysk (strata) brutto	5 417	9 736	-3 985	-1 047
Podatek dochodowy	-611	-1 092	94	-1 200
Zysk (strata) netto	6 028	10 828	-4 079	153

Źródło: Emitent

*Począwszy od 01 stycznia 2018 roku Grupa zmieniła sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny, stąd w powyższej tabeli wybrane pozycje zawierają dane porównywalne wyłącznie dla okresów śródrocznych.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

Skonsolidowany bilans Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Stan na dzień 31 grudnia		Stan na dzień 31 marca	
	2016	2017	2017	2018
Aktywa trwałe, w tym:	89 140	66 830	97 588	66 078
Nieruchomości inwestycyjne	367	367	367	367
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	28 722	0	29 543	0
Wartość firmy	50 558	50 558	50 558	50 558

Aktywa obrotowe, w tym:	279 476	396 643	309 743	429 801
Zapasy	234 126	317 213	248 434	342 114
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 104	57 379	34 512	56 680
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	5 186	18 852	8 554	21 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 107	1 370	15 426	7 499
Aktywa razem	368 616	463 473	407 331	495 879
Kapitał Własny	237 260	230 507	235 059	230 637
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	131 355	232 966	172 271	265 242
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	81 273	153 679	119 505	161 666
Kredyty i pożyczki	67 277	76 953	60 658	79 549
z tyt. dłużnych papierów wartościowych	10 000	64 948	55 000	69 929
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	50 082	79 287	52 765	103 576
Zobowiązania z tyt. otrzymanych zaliczek	10 324	43 365	13 102	41 309
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	29 080	22 127	26 400	34 632
z tyt. dłużnych papierów wartościowych	76	958	760	11 057
Kredyty i pożyczki	7 315	10 974	7 204	14 225
Pasywa razem	368 616	463 473	407 331	495 879
<i>Dług netto</i>	<i>75 374</i>	<i>133 611</i>	<i>99 642</i>	<i>145 657</i>
<i>Dług netto/Kapitał Własny</i>	<i>0,32</i>	<i>0,58</i>	<i>0,42</i>	<i>0,63</i>

* *Dług netto* = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym na rachunkach deweloperskich)

Źródło: Emitent

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia		3 miesiące zakończone 31 marca	
	2016	2017	2017	2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-7 493	-46 130	-18 989	-13 773
Zysk przed opodatkowaniem	5 417	9 736	-3 985	-1 047
Korekty razem, w tym:	-12 910	-55 865	-15 004	-12 726
Zmiana stanu zobowiązań	5 654	27 707	-274	12 452
Zmiana stanu zapasów	-24 855	-51 157	-14 025	-24 379
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	6 197	-13 666	-3 367	-2 752
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-7 673	124	-6 893	-2 073
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	-135	-6 876	131	582
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-6 477	0	-817	0
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 307	-6 621	-5 525	-2 677
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	18 032	43 268	37 201	21 976
Wpływy z emisji akcji	33 255	0	0	0
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	29 618	72 416	9 734	19 720
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000	55 000	45 000	15 000

Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-41 470	-57 932	-16 849	-9 051
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000	0	0	0
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 169	-7 457	-644	-3 516
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	-18 430	0	0
Przepływy pieniężne netto	2 867	-2 738	11 319	6 129
Środki pieniężne na koniec okresu	4 107	1 370	15 426	7 499

Źródło: Emitent

Od daty ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego Grupy, to jest od 31 grudnia 2017 r., nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Spółki oraz zmiany w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Grupy.

B.13 Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta.

Nie dotyczy. W ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia mające istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Spółki.

B.14 Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy. Jeżeli emitent jest zależny od innych jednostek w ramach grupy, należy to wyraźnie wskazać.

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy.

B.15 Opis podstawowej działalności emitenta.

Emitent tworzy grupę kapitałową, której przedmiotem działalności jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych poczynając od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych oraz nieruchomości komercyjnych oraz specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi.

B.16 W jakim zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.

Na Datę Prospektu Spółka jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Znaczących Akcjonariuszy tj. Pana Marcina Misztala oraz Pana Andrzeja Kowalskiego. Spółce nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli nad Spółką.

Kodeks Spółek Handlowych przewiduje szereg instytucji, których celem jest zapobieganie nadużywaniu pozycji dominującej w spółce akcyjnej. Do katalogu tych instytucji należy m.in. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, zwoływania Walnego Zgromadzenia i składania wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami czy zakaz wydawania wiążących poleceń członkom Zarządu. Także Ustawa o Ofercie Publicznej zawiera pewne mechanizmy, które chronią akcjonariuszy mniejszościowych, w tym w szczególności prawo do żądania zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonej sprawy, jak również obowiązki ujawniania stanu posiada akcji spółki publicznej czy szczególne obowiązki podmiotów przekraczających określone progi liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki publicznej, w tym obowiązki związane z ogłaszaniem wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji.

B.17 Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub przy współpracy emitenta w procesie pozyskiwania ratingu.

Nie dotyczy. Emitentowi ani jego instrumentom dłużnym nie zostały przyznane ratingi.

Dział C - Papiery wartościowe	
C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.
	Emitowane obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. W Dniu Emisji Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Emitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta. Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Spółka wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW w ramach Catalist.
C.2	Waluta emisji papierów wartościowych.
	Walutą Obligacji jest złoty polski
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.
	Opis praw związanych z papierami wartościowymi: Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Kwoty Wykupu oraz płatności Odsetek. Ranking: Emitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji nie posiadają jakiegokolwiek rankingu nadanego przez agencję ratingową. Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.
C.9	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy papierów wartościowych.
	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw: Informacja została wskazana w punkcie C.8 Podsumowania. Wartość nominalna Obligacji:

100 PLN

Stopa procentowa:

Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej Stopy Procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) zgodnie z Warunkami Emisji.

Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:

Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% / nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]

Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek:

Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:

Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]

Data zapadalności:

Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:

Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
----------------------------	-----

Ustalenia dotyczące amortyzacji:

Nie dotyczy.

Instrument bazowy dla obliczania zmiennej stopy procentowej:

Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
---	---

Wskazanie poziomu rentowności:

Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

Gdzie

R_n

oznacza rentowność nominalną,

m

oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie

N O	jednego roku, oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji, oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy.
Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy papierów wartościowych: Nie została zawarta umowa o reprezentację z żadnym bankiem krajowym lub instytucją kredytową w rozumieniu art. 78 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.	
C.10	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy papierów wartościowych. W przypadku, gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne.
Informacja została wskazana w pkt. C.9 Podsumowania. W odniesieniu do elementu pochodnego - nie dotyczy. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.	
C.11	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.
Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Emisji, występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW w ramach Catalyst.	
Dział D - Ryzyko	
D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta.
Kluczowe czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji - Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej - Działalność Grupy oraz osiągnęte przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od czynników makroekonomicznych; - Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich - Działalność Grupy w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań; - Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali - Nabywcom lokali mieszkalnym przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową; - Ryzyko związane z błędami w dokumentacji architektonicznej - W ramach prowadzonej działalności, Grupa świadczy również usługi projektowe, realizowane przez wewnętrznych projektantów. Projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu w dokumentacji architektonicznej	

	projektu; • Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali - Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu; • Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości gruntowych - W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa nieruchomości gruntowe położone głównie na terenie Wrocławia. Grupa nie może jednak wykluczyć, iż nabywane nieruchomości obciążone są wadami prawnymi, w szczególności stanowią własność innego niż sprzedający podmiotu lub są obciążone prawami osób trzecich; • Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów - Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów; • Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym - Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku; • Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami - Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady; • Ryzyko związane z dźwignią finansową - W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju; • Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy - Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń; • Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi - W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.
	Czynniki ryzyka mogące mieć istotne znaczenie dla oceny ryzyk rynkowych związanych z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami: • ryzyko odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub jej zawieszenia; • ryzyko nieprzydzielenia Obligacji; • ryzyko zmiany terminów zapisów i przydziału Obligacji; • ryzyko związane z wpłatami na Obligacje; • ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW; • ryzyko nałożenia zakazu przeprowadzania lub nakazu zawieszenia Oferty oraz nałożenia nakazu wstrzymania się o ubieganie się lub zakazania ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym; • ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzenia 809/2004 lub Rozporządzenia MAR; • ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW; • ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW • ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub

nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z przepisów prawa; • ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji; • ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu ; • ryzyko znaczącej zmiany stopy bazowej oprocentowania Obligacji; • ryzyko zmiany ceny Obligacji oprocentowanych według stopy stałej w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych; • ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji; • ryzyko niedopuszczenia lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.	
Dział E - Oferta	
E.2b	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.
Na Datę Prospektu Spółka nie precyzuje sposobu wykorzystania wpływów z emisji Obligacji poszczególnych serii, które będą emitowane w ramach Programu. Uzyskane środki zostaną przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu odsetkowego oraz zasilenie kapitału obrotowego, w tym z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów pod inwestycje lub prowadzenie inwestycji budowlanych.	
E.3	Opis warunków oferty.
Oferującym jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie i adresem Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa. Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:	
Oznaczenie serii:	[●]
Wstępny kod ISIN:	[●]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% / nie dotyczy]

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [•] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Banki Referencyjne:	[[•] / nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto	[•]
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty	[•]
Przeznaczenie wpływów z Oferty	[•]

E.4 Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę. U podmiotów zaangażowanych w Ofertę nie występuje konflikt interesów.

Oferujący

Oferującym jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Aleje Jezorolimskie 134, 02-305 Warszawa, Polska.

Wynagrodzenie Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z emisji Obligacji. Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW, w ramach Catalyst. Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki. Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

Pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w Emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty. Pomiędzy Oferującym, a Spółką nie występuje konflikt interesów.

Doradca prawny Spółki

W związku z Ofertą kancelaria prawna K&L Gates Jamka spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: Pl. Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa („K&L Gates”), świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty.

Ponadto, K&L Gates świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki lub Grupy w zakresie prowadzonej przez Spółkę lub Grupę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych. K&L Gates nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

E.7 Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.

W momencie składania zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów ani podatków, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów Oferującego. Według stanu na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez osoby je nabywające jakichkolwiek podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Polski.

CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub grupy kapitałowej i2 Development S.A. („Grupa”), ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość Sstopy Bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez potencjalnych Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent lub Grupa. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały poniżej opisane, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Emitenta lub Grupy, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub Grupy, w tym na zdolność wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji przez Emitenta. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy, ich sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność Grupy w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej. Koniunkturę w branży deweloperskiej kształtuje popyt na mieszkania oraz możliwość zapewnienia odpowiedniego (do popytu) poziomu podaży przez deweloperów. Poziom popytu na mieszkania uzależniony jest od m.in. poziomu średniego wynagrodzenia brutto, dostępności kredytów hipotecznych (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych), rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań. Na możliwość zapewnienia odpowiedniego poziomu podaży przez deweloperów ma wpływ m.in. dostępność gruntów inwestycyjnych i ich lokalizacja, poziom cen możliwych do uzyskania za 1 m². Na powyższe czynniki popytowe i podażowe spółki deweloperskie nie mają wpływu lub mają ograniczony wpływ. W efekcie deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań. Powyższe niekorzystne tendencje mogą powodować spadek sprzedaży deweloperów oraz mogą mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania

działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś w ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

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

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z błędami w dokumentacji architektonicznej

W ramach prowadzonej działalności, Grupa świadczy również usługi projektowe, realizowane przez wewnętrznych projektantów. Projektowanie może wiązać się z ryzykiem popełnienia błędu w dokumentacji architektonicznej projektu. W konsekwencji może dojść do powstania budynków z wadami konstrukcyjnymi, co może skutkować koniecznością poniesienia znaczących kosztów oraz wydłużeniem terminu realizacji projektu. Grupa nie może wykluczyć ryzyka, iż sporządzane, a nawet już zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze zmniejszeniem się całkowitej powierzchni użytkowej

W ramach prowadzonej działalności, Grupa realizuje projekty deweloperskie w oparciu o uprzednio przygotowane projekty architektoniczne. Projekty takie zakładają realizację inwestycji mieszkaniowej w ramach poszczególnych etapów o określonej powierzchni użytkowej. Projekty deweloperskie Grupy planowane są jednak z wyprzedzeniem, w związku z czym Grupa nie może wykluczyć konieczności wprowadzenia zmian do przygotowanych projektów architektonicznych. Zmiany takie mogą skutkować zmniejszeniem całkowitej

powierzchni użytkowej mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, a tym samym przyczynić się do osiągnięcia mniejszych niż zakładane przychody ze sprzedaży mieszkań. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

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

Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

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

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

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

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości gruntowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa nieruchomości gruntowe położone głównie na terenie Wrocławia. Grupa nie może jednak wykluczyć, iż nabywane nieruchomości obciążone są wadami prawnymi, w szczególności stanowią własność innego niż sprzedający podmiotu lub są obciążone prawami osób trzecich. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego

Banki mają bezpośredni wpływ na możliwość zakupu mieszkań przez klienta końcowego, gdyż zdecydowana większość nowych lokali jest nabywana na kredyt. Ekspansywna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z mniej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej ma wpływ na wzrost dostępności kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań. Odwrotnie, restrykcyjna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z bardziej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej przez instytucje finansowe, czy też bardziej konserwatywnymi rekomendacjami stosowanymi przez regulatorów, powoduje ograniczenie dostępności finansowania, a w dalszej konsekwencji skutkuje zmniejszeniem liczby sprzedanych mieszkań. Doświadczenia ostatnich kilku lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnoswiatowym kryzysem, który w konsekwencji spowodował awersję banków do ryzyka i poważne spowolnienie na rynku mieszkaniowym, nie są korzystne ani dla konsumentów, ani dla deweloperów.

Podobne relacje można zaobserwować w przypadku kredytów korporacyjnych udzielanych bezpośrednio deweloperom na realizowane projekty. Ograniczenie finansowania kredytowego przyczynia się do wstrzymywania projektów, co w konsekwencji powoduje zmniejszenie podaży oferowanych mieszkań. Sytuacja taka może doprowadzić do zwiększenia wahań cen mieszkań, czy też ograniczenia oferty, co może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii

Strategia Grupy zakłada koncentrację głównie na lokalnym rynku wrocławskim. Strategia również zakłada dywersyfikację działalności tzn. dwutorowy rozwój Grupy z prowadzeniem projektów deweloperskich w podziale: do 75% przychodów z projektów deweloperskich mieszkaniowych, do 25% przychodów z projektów deweloperskich komercyjnych (głównie z wynajmu powierzchni biurowych). Emitent nie może zapewnić, że cele strategiczne zostaną osiągnięte. Na osiągnięcie zamierzonych celów strategicznych przez Grupę ma wpływ wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji Grupy np. wystąpienie nieprzewidzianych zdarzeń rynkowych, zmiany w przepisach prawnych lub ich interpretacji, klęski żywiołowe, problemy w pozyskiwaniu gruntów, ograniczenia dostępności finansowania itd. Nie można również wykluczyć przy realizacji celów strategicznych, podjęcia decyzji w oparciu o niewłaściwą ocenę sytuacji w poszczególnych branżach. Wystąpienie powyższych okoliczności może mieć wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości zatrudnienia oraz utrzymania wykwalifikowanych pracowników

Możliwość rozwoju Emitenta zależy od możliwości utrzymania pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Grupa może mieć w przyszłości trudności z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry pracowniczej posiadającej odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Utrata odpowiednio wykwalifikowanej kadry może opóźnić lub uniemożliwić realizację strategii Grupy oraz ograniczyć możliwości Grupy do realizacji poszczególnych projektów. Ponadto, w przypadku gdy Grupa straci lub nie będzie w stanie zatrudnić niezbędnych wykwalifikowanych pracowników do obsługi jej bieżącej działalności, może to mieć istotny negatywny wpływ na rozwój i wykonywanie działalności operacyjnej. W takiej sytuacji Grupa może być zmuszona do zaoferowania wyższych stawek wynagrodzenia dla kadry pracowników lub przyznania im dodatkowych świadczeń. Ponadto kluczowi pracownicy mogą w dowolnym czasie zrezygnować z pełnionych funkcji. To może znacząco wpłynąć na możliwości dalszego rozwoju Grupy i wdrażania jej strategii. Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

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

Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

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

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

Ryzyko związane z wpływem czynników atmosferycznych na proces realizacji projektów

Realizacja projektów budowlanych jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Czynniki atmosferyczne mają wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, którego przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Ponadto nie można wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem czynników atmosferycznych. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, czy zaniechania ze strony Grupy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko awarii, zniszczenia lub uraty majątku

W ramach prowadzonej działalności, Grupa wykorzystuje specjalistyczną infrastrukturę techniczną. Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia awarii, zniszczenia lub utraty rzeczowego majątku trwałego Grupy w przyszłości, skutkujących czasowym wstrzymaniem realizacji projektów deweloperskich Grupy. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów

Możliwość realizacji strategii Grupy w obszarze działalności deweloperskiej zależy w znacznym stopniu od możliwości pozyskiwania odpowiednich gruntów niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich we Wrocławiu.

Pozyskiwanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy, z drugiej natomiast od obiektywnych czynników zewnętrznych. Czynniki zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez Grupę gruntów są przede wszystkim: konkurencja na

rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz przewlekłe procedury związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji.

Grupa nie jest w stanie zagwarantować, iż w przyszłości nie wystąpią trudności w procesie pozyskiwania terenów pod projekty deweloperskie. Ewentualne zakłócenia w zakresie nabywania odpowiedniej ilości gruntu spowodowałyby spowolnienie rozwoju działalności Grupy w obszarze realizacji projektów deweloperskich. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

W procesie pozyskiwania działek w celu realizacji projektów deweloperskich Grupa przeprowadza analizę nabywanego gruntu. Ze względu na ograniczony zakres tej analizy oraz możliwość występowania trudnych do zidentyfikowania właściwości gruntu, nie można wykluczyć wystąpienia w trakcie realizacji projektu trudności, powodujących opóźnienie oraz poniesienie dodatkowych kosztów przygotowania terenu w celu realizacji budowy. Wśród niekorzystnych warunków gruntowych znajdują się np. wysoki poziom wód gruntowych, niestabilność niższych partii gruntu, zanieczyszczenia oraz znaleziska archeologiczne.

Powyższe czynniki mogą spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów lub w skrajnym przypadku uniemożliwić realizację projektu.

Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów

Jeden ze Znaczących Akcjonariuszy Spółki – Pan Andrzej Kowalski również związany jest z sektorem budowlanym. Pan Andrzej Kowalski jest właścicielem szeregu nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie. Ponadto spółki powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim prowadzą szeroko rozumianą działalność deweloperską. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami Spółki a interesami Pana Andrzeja Kowalskiego.

Wskazany czynnik może wywrzeć istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuacji finansowej oraz wyniki działalności.

Ryzyko związane z dźwignią finansową

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

Na 31 marca 2018 r. łączne zadłużenie finansowe brutto Grupy wyniosło 174,8 mln zł. W relacji do aktywów ogółem dług finansowy brutto wyniósł 35%. Terminy zapadalności obligacji wyemitowanych przez Grupę zostały przedstawione w rozdziale „*Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*”.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych wpływów z emisji Obligacji

Emitent nie może zagwarantować, iż wszystkie Obligacje zostaną objęte przez inwestorów. W konsekwencji Spółka może pozyskać z emisji Obligacji wpływy niższe, niż wskazane w rozdziale „*Wykorzystanie wpływów z Oferty*”, co może mieć wpływ na realizację założonych ww. rozdziale celów. W szczególności niższe od zakładanych wpływy z emisji Obligacji mogą skutkować brakiem potencjału do realizacji projektów deweloperskich i budowlanych, wzrostem zadłużenia finansowego Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej

Działalność Grupy oraz jej perspektywy rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry zarządzającej. Osoby wchodzące w skład kadry menedżerskiej posiadają doświadczenie i specjalistyczną wiedzę na temat działalności Grupy oraz sektora, w którym Grupa prowadzi działalność. W związku z tym, sukces Grupy zależy również od możliwości utrzymania kadry menedżerskiej. Członkowie kadry menedżerskiej opuszczający Grupę mogą podejmować starania w celu przejścia na rzecz swoich nowych pracodawców relacji biznesowych lub relacji z kontrahentami, które wypracowali współpracując z Grupą. Grupa nie może jednak zagwarantować, że będzie zdolna do utrzymania wszystkich lub niektórych z tych osób w przyszłości, jak również, że utrzymanie lub pozyskiwanie kadry menedżerskiej nie będzie się wiązało ze wzrostem wynagrodzeń i koniecznością zaoferowania dodatkowych świadczeń na rzecz takich osób. Utrata kadry menedżerskiej Grupy lub niezdolność do jej pozyskania, odpowiedniego przeszkolenia, motywowania

i utrzymania, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności i perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

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

Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia Grupy przed wszystkimi ryzykami i stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne w komercyjnie uzasadnionych warunkach. W związku z powyższym, ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada, może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat. Biorąc pod uwagę zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę, niektóre szkody mogą nie być objęte ochroną ubezpieczeniową lub mogą być objęte częściową ochroną ubezpieczeniową. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności zmiany w prawie budowlanym także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy powstałych szkód. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania może okazać się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może potencjalnie ponieść. W przypadku, gdy wystąpi szkoda nieobjęta ochroną ubezpieczeniową lub szkoda przewyższająca sumę ubezpieczenia, wówczas może dojść do utraty przez Grupę kapitału. Ponadto Grupa może zostać zobowiązana do naprawienia szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową. Grupa może również ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z powstałą szkodą. Grupa nie może również zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej posiadanej przez Grupę. Wszystkie szkody, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową lub które przewyższają wartość ochrony ubezpieczeniowej, mogą wywierać istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy oraz jej sytuację finansową.

Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecanie prac projektowych. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi

Emitent i Spółki Zależne są stroną postępowań cywilnych i administracyjnych. Najistotniejsze w ocenie Emitenta postępowania opisane zostały w rozdziale „Działalność Grupy”, podtytule „Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe”. Emitent nie może wykluczyć, że w opisanych w Prospekcie i innych postępowaniach mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto w związku z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością, nie można wykluczyć ryzyka wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre rozstrzygnięcia postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywę rozwoju.

Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

Ryzyko związane z systemem ksiąg wieczystych

Grupa nie może wykluczyć ryzyka, iż dane wpisane do ksiąg wieczystych są niezgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym, Grupa nie może wykluczyć ryzyka ewentualnych opóźnień w sprzedaży lokali z uwagi na konieczność dokonania uzgodnienia niewłaściwych danych, co stanowi niejednokrotnie czasochłonną procedurę. Powyższe może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane ze zmianą oraz interpretacją przepisów prawa mającego zastosowanie do działalności Grupy

Polski system prawny, w tym regulacje dotyczące sektora budowlanego, a także różne interpretacje tych przepisów, podlegają częstym i istotnym zmianom. Dotyczy to również działalności Grupy, która w związku z realizacją projektów deweloperskich musi spełniać szereg warunków określonych w prawie cywilnym i administracyjnym (w tym m.in. dotyczących kwestii budowlanych, planistycznych, sanitarnych, środowiskowych). W związku ze zmiennością przepisów nie są one w jednolity sposób stosowane przez sądy, organy administracji i inne organy stosujące prawo. W związku z tym istnieje ryzyko, że postanowienia i decyzje wydane przez poszczególne sądy i inne organy w odniesieniu do konkretnych stanów faktycznych będą ze sobą sprzeczne lub w znaczącym stopniu nieprzewidywalne. Co więcej, stosunek właściwych sądów lub innych urzędów do spraw należących do ich kompetencji może ulec zmianie. Powyższe może prowadzić do powstawania sporów na tle interpretacji przepisów prawnych zarówno z organami publicznymi stosującymi prawo, jak i z podmiotami prywatnymi, z którymi Grupa pozostaje w stosunkach prawnych. Niestabilność systemu prawnego i otoczenia regulacyjnego zwiększa ryzyko ponoszenia istotnych dodatkowych i nieoczekiwanych wydatków, jak i kosztów dostosowywania prowadzonej działalności do zmieniającego się otoczenia prawnego, a w szczególności konieczności poniesienia znacznie wyższych niż zakładane kosztów inwestycji lub zmiany kształtu umów zawieranych z inwestorami czy nabywcami lokali. W związku z tym Grupa jest narażona na ryzyko, że jej działalność może nie spełniać wymogów często zmieniających się przepisów, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacją

Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Grupa będzie zmuszona do podjęcia działań dostosowawczych, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów oraz kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które są zazwyczaj

rozstrzygane dopiero przez sądy administracyjne. Ponadto praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może wykluczyć, że organy podatkowe dokonają odmiennej, niekorzystnej dla Grupy interpretacji stosowanych przez Grupę przepisów podatkowych.

Wobec powyższego Spółka nie może wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka mogące mieć istotne znaczenie dla oceny ryzyk rynkowych związanych z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami

Ryzyko odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub jej zawieszenia

Spółka może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Spółka nie będzie zobowiązana do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie); (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji; lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 7 Dni Roboczych po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji bez podawania przyczyn może zostać podjęta przez Spółkę – w uzgodnieniu z Oferującym – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć m. in. zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże po publikacji aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się w trybie art. 51a Ustawy o Ofercie od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent lub sprzedający nie wyznaczy terminu dłuższego.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu udostępnionego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Informacja o odwołaniu wszystkich ofert wszystkich serii Obligacji i rezygnacji z wprowadzenia do obrotu Obligacji zostanie podana do wiadomości publicznej w trybie art. 49 Ustawy o Ofercie.

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub niedojścia Oferty do skutku

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Spółkę od Oferty danej serii Obligacji lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, wpłacone kwoty bowiem zostaną zwrócone Subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji, w przypadkach i na zasadach opisanych w rozdziale „Warunki subskrypcji Obligacji”. Istnieje ryzyko, że w szczególnych okolicznościach, np. dużej redukcji zapisów i niewielkiego zapisu na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Spółkę za nieważne.

Ryzyko zmiany terminów zapisów i przydziału Obligacji

W sytuacji, o której mowa w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje, w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego. W związku z powyższym Spółka może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Spółka może być zmuszona do zmiany terminu przydziału Obligacji zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, co będzie skutkować przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Poza tym Emitent może w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii zdecydować o skróceniu terminu zapisów i dokonać zmiany terminu przydziału Obligacji, co będzie skutkować przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

W przypadku gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez żadnych odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu lub może nie dojść do skutku w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez żadnych odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

Ryzyko nałożenia zakazu przeprowadzania lub nakazu zawieszenia Oferty oraz nałożenia nakazu wstrzymania się o ubieganie się lub zakazania ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej w wypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, akcjonariusza sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta, lub akcjonariusza sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może m. in.: (i) nakazać opóźnienie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych; lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia.

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej analogicznie do tego co powyżej KNF może zastosować sankcje w wypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta. Podobne sankcje mogą zostać zastosowane także w przypadku gdy: (i) z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej wynika, że oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych dokonywane na podstawie tej oferty lub ich dopuszczenie, lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów; (ii) istnieją przesłanki, które mogą prowadzić do ustania bytu emitenta jako osoby prawnej; (iii) działalność jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też, w świetle przepisów prawa, może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta; lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ponadto zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi w wypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany wstrzymuje na żądanie KNF dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzenia 809/2004 lub Rozporządzenia MAR

Na podstawie art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie, w sytuacji gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej lub Rozporządzenia 809/2004.

Zgodnie z art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF w przypadku stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Spółkę w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, zamiast kary, o której mowa w art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

W przypadku gdy Emitent jest jednostką dominującą, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, całkowity roczny przychód, o którym mowa w art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, stanowi kwota całkowitego skonsolidowanego rocznego przychodu Spółki ujawniona w ostatnim zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

W przypadku wydania decyzji stwierdzającej naruszenie obowiązków, o których mowa w art. 96 ust. 1 lub 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może dodatkowo zobowiązać Emitenta do niezwłocznego opublikowania wymaganych informacji w dwóch dziennikach ogólnopolskich lub przekazania ich do publicznej wiadomości w inny sposób lub dokonania zmiany informacji w zakresie i terminie określonych w decyzji.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku gdy Spółka nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w odpowiednich przepisach Rozporządzenia MAR, KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym; albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN; albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN.

Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW na żądanie KNF wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW na wniosek Spółki może zawiesić obrót Obligacjami w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Wstrzymanie dopuszczenia Obligacji do obrotu lub opóźnienie rozpoczęcia notowań na GPW może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF GPW zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zarząd GPW, zgodnie z § 30 Regulaminu GPW, może zawiesić obrót papierami wartościowymi Spółki:

- na wniosek Spółki;
- jeśli uzna, że wymagają tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; oraz
- jeżeli Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Zarząd Giełdy może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Zarządu Giełdy zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej.

Zarząd Giełdy zawiesza obrót instrumentami finansowymi na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zarząd Giełdy zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku. W przypadku zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi Zarząd Giełdy jednocześnie zawiesza obrót powiązanymi z nimi, w sposób określony w art. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/569, instrumentami pochodnymi, o ile jest to konieczne do osiągnięcia celów zawieszenia bazowego instrumentu finansowego.

Zawieszenie obrotu Obligacjami na GPW może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z przepisów prawa

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi na żądanie KNF GPW wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów. Ryzyko wystąpienia takiej sytuacji w przyszłości w odniesieniu do Obligacji nie może zostać wykluczone. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu Obligacji z obrotu w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1 mln PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie. W przypadku naruszenia przez Spółkę obowiązków, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt. 2 lit. b Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF przed wydaniem takiej decyzji zasięga opinii GPW.

Zgodnie z art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF w przypadku stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie.

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW Zarząd GPW wyklucza papiery wartościowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; oraz
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd GPW, zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW, może wykluczyć papiery wartościowe Spółki z obrotu giełdowego:

- jeśli papiery te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku inne niż warunek nieograniczonej zbywalności;
- jeśli Spółka uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW;
- na wniosek Spółki;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeśli uzna, że wymagają tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Spółki z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na instrumencie finansowym Spółki;
- wskutek podjęcia przez Spółkę działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; oraz
- wskutek otwarcia likwidacji Spółki.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW może mieć negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

Zarząd Giełdy wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku. W przypadku wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu giełdowego Zarząd Giełdy jednocześnie wyklucza z obrotu powiązane z nimi, w sposób określony w art. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/569, instrumenty pochodne, o ile jest to konieczne do osiągnięcia celów wykluczenia z obrotu giełdowego bazowego instrumentu finansowego.

Ponadto, zgodnie z Warunkami Emisji, wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW stanowi przypadek naruszenia Warunków Emisji.

Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W szczególności oznacza to, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. Spółka nie planuje ustanawiać zabezpieczenia Obligacji w przyszłości. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Ryzyko związane ze zmianą Warunków Emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy wbrew woli niektórych Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji niektóre uprawnienia Obligatariuszy określone w Warunkach Emisji zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą, co może uniemożliwić im podjęcie zamierzonych przez nich działań, w tym w zakresie możliwości żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarygodności wynikających z obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zgodnie z Warunkami Emisji, takiej samej większości wymagają uchwały dotyczące zmiany wszystkich innych postanowień Warunków Emisji. Dodatkowo, zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach, zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

Inne uchwały, w szczególności uchwały dotyczące zgody obligatariuszy na skorzystanie z opcji wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, zapadają bezwzględną większością głosów.

Ponadto zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej połowa skorygowanej łącznej

wartości nominalnej Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

Ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu

Obrót Obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursów Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Spółki, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, że osoba, która nabędzie Obligacje, będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko obniżenia lub wzrostu stawki WIBOR

Obligacje emitowane w ramach I Publicznego Programu Emisji są papierami dłużnymi o zmiennej stopie procentowej odnoszącymi się do wskaźnika referencyjnego, którym zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji jest stawka WIBOR. Z uwagi na fakt, iż w związku z koniecznością dostosowania do wymogów wynikających z Rozporządzenia BMR, metodologia obliczania lub inne zasady dotyczące opracowywania takich wskaźników referencyjnych mogą ulec zmianom. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego WIBOR, który stanowi odniesienie do Obligacji.

Ryzyko znaczącej zmiany stopy bazowej oprocentowania Obligacji

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte na odpowiednich stawkach rynku pieniężnego WIBOR. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji), mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Ryzyko zmiany ceny Obligacji oprocentowanych według stopy stałej w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych

O ile Spółka postanowi tak w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Obligacje danej serii mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej. Wartość Obligacji oprocentowanych według stopy stałej oraz ich cena na rynku wtórnym mogą ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych. Podwyższenie rynkowych stóp procentowych może wpływać na obniżenie ceny Obligacji w obrocie wtórnym poniżej kwoty wykupu Obligacji.

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji

Stosownie do postanowień punktu 9 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

Ryzyko związane z brakiem możliwości żądania wcześniejszego wykupu w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w Warunkach Emisji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia postępowania

restrukturyzacyjnego, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek od Obligacji. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Ryzyko niedopuszczenia lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszania przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF, z zastrzeżeniem art. 19 Ustawy o Ofercie Publicznej, może (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych; (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku, gdy: (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów; (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta; (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta; lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Zgodnie z § 3a Regulaminu GPW, dopuszczając dane instrumenty finansowe do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy ocenia dodatkowo czy obrót tymi instrumentami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny, a w przypadku papierów wartościowych czy zapewniona będzie ich swobodna zbywalność. Zarząd dokonuje takiej oceny zgodnie z wymogami określonymi w art. 1 - 5 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/569. Takiej oceny dokonuje się również przed wprowadzeniem do obrotu giełdowego instrumentów finansowych, których dopuszczenie do obrotu następuje na mocy Regulaminu GPW.

Zgodnie z § 10 Regulaminu GPW, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, Zarząd GPW bierze pod uwagę (i) sytuację finansową Emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Emitenta; (ii) perspektywy rozwoju Emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania; (iii) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta; (iv) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW; oraz (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. W przypadku, gdy Zarząd GPW stwierdzi, że któraś z tych przesłanek nie jest spełniona, Zarząd GPW może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego. Dotychczas nie doszło do niedopuszczenia lub niewprowadzenia obligacji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym ze wskazanych powyżej przyczyn. Nie można jednak wykluczyć, że taka sytuacja zaistnieje w przyszłości.

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Warunkach Emisji. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Warunkach Emisji, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacji lub oświadczenia, na które Spółka wyraziła zgodę. Potencjalnym Inwestorom zwraca się uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i przed podjęciem decyzji dotyczącej nabycia Obligacji powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”. Obligacje mogą nie być właściwą inwestycją dla wszystkich potencjalnych Inwestorów. Każdy Inwestor powinien dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Obligacje, uwzględniając wszelkie istotne dla siebie okoliczności. Treść niniejszego Prospektu i Warunków Emisji nie może być interpretowana jako porada prawna, finansowa ani podatkowa. Każdy potencjalny Inwestor powinien zasięgnąć porady własnego doradcy prawnego, finansowego lub podatkowego w celu uzyskania stosownej porady. Należy pamiętać, że cena papierów wartościowych oraz ich dochodowość może ulegać zmianom. Emitent nie składa żadnego zapewnienia co do zgodności z prawem dokonania inwestycji w Obligacje przez jakiegokolwiek Inwestora.

Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielkimi literami, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w rozdziale „Skróty i definicje”. Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w rozdziale „Skróty i definicje”.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „Spółka”, „Emitent” i podobne określenia odnoszą się wyłącznie do i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu jako emitenta Obligacji, natomiast terminy „Grupa”, jak również podobne określenia, oznaczają Emitenta jako jednostkę dominującą wraz ze wszystkimi podmiotami zależnymi. O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki lub kierownictwa odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Emitenta odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

Z uwagi na fakt, iż Spółka jest spółką publiczną, której Akcje znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW, podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych. Z tego też względu możliwe jest zamieszczenie w Prospekcie pewnych informacji przez odniesienie, na zasadach wskazanych przez odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Rozporządzenie 809/2004.

Następujące dokumenty zostały zamieszczone przez odniesienie:

- Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wraz z odpowiednią opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wraz z odpowiednią opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do:
 - (i) Skonsolidowanego raportu rocznego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. opublikowane przez Spółkę w dniu 20 kwietnia 2017 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-roczny-za-2016-rok,67>.
 - (ii) Skonsolidowanego raportu rocznego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., opublikowanego przez Spółkę w dniu 28 marca 2018 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-roczny-za-2017-rok,135>
 - (iii) Niezbadanego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane

sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. opublikowane przez Spółkę w dniu 15 maja 2018 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny-qsr-za-i-kwartal-2018,139>

- Statut, zamieszczony pod adresem: <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>.

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. oraz niezbadane skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. zawierają informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Grupy, jej sytuacji finansowej oraz zysków i strat, których zamieszczenie w Prospekcie jest wymagane przez Załącznik IV (pkt 13.1 – 13.5) do Rozporządzenia 809/2004. Informacje znajdujące się w pozostałych częściach sprawozdań finansowych Grupy wskazanych powyżej, nie zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie. W ocenie Spółki informacje te nie są niezbędne dla oceny przez inwestora inwestycji w Obligacje lub też zostały zamieszczone w Prospekcie w innych jego częściach.

Z zastrzeżeniem wskazanym powyżej, treść strony internetowej Spółki ani treść jakiegokolwiek strony internetowej, o której mowa na stronie internetowej Spółki, nie stanowią części Prospektu.

Zmiany w Prospekcie

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy lub Spółki nie uległa zmianie. Ponadto, niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa.

Aneksy do Prospektu

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, Prospekt po jego zatwierdzeniu przez KNF może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze aneksów do Prospektu, które podlegają zatwierdzeniu przez KNF lub w formie komunikatów aktualizujących. Zgodnie z regulacjami przywołanego aktu, Spółka, do dnia wygaśnięcia ważności Prospektu, jest zobowiązana do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości, w formie aneksu do Prospektu, informacji zaistniałych po Dacie Prospektu lub informacji, o których powzięła wiadomość po Dacie Prospektu, dotyczących: (i) istotnych błędów w treści Prospektu; oraz (ii) znaczących czynników mogących wpłynąć na ocenę Obligacji. Przekazanie do KNF aneksu do Prospektu powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 Dni Roboczych od powzięcia wiadomości o błędach w treści Prospektu lub znaczących czynnikach, które uzasadniają jego przekazanie. KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia aneksu do Prospektu może być wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie procesu dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Jeżeli aneks do Prospektu zostanie udostępniony przez Spółkę po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu, na zasadach określonych w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku, gdy po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie aneksów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane, jako odrębne dokumenty, wszystkie aneksy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie aneksy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności dotyczących Oferty, które nie uzasadniają sporządzenia aneksu do Prospektu, ale powodują zmianę treści Prospektu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu

powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, przy czym taki komunikat powinien zostać jednocześnie przekazany do KNF.

Wyłączenie treści strony internetowej

Treści zawarte na stronach internetowych Spółki i stronach internetowych spółek wchodzących w skład Grupy nie stanowią części niniejszego Prospektu.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów mających miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których, występują wyrazy takie jak „cele”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Spółki, perspektywy i rozwój Spółki będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Spółki oraz otoczenia, w którym Spółka prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Spółki będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Wśród takich czynników występują między innymi „Czynniki ryzyka mogące mieć istotne znaczenie dla oceny ryzyk rynkowych związanych z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami” przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych w rozumieniu Rozporządzenia 809/2004.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

W niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do Spółki dotyczą i2 Development S.A., a wszelkie odniesienia do Grupy dotyczą Grupy i2 Development i podmiotów zależnych Spółki.

Dane finansowe

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. („**Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe**”) oraz niezbadane skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. („**Skonsolidowane Kwartalne Sprawozdanie Finansowe**”) (Skonsolidowane Roczne Sprawozdania Finansowe oraz Skonsolidowane Kwartalne Sprawozdanie Finansowe łącznie zwane „**Skonsolidowanymi Sprawozdaniem Finansowymi**”) zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie zostały sporządzone zgodnie z MSSF.

Niezależny biegły rewident, Bona Fide Luiza Berg, Audyt, Doradztwo, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Opolskiej 123A/2, 52-013 Wrocław, przeprowadził badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres zakończony 31 grudnia 2017 r. i wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania.

Przedstawienie informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu przyjęcia pewnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na dane przedstawione w Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych oraz na informacje dodatkowe (noty) dołączone do Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od takich założeń.

O ile nie wskazano inaczej, wszystkie dane finansowe dotyczące Spółki przedstawione w Prospekcie pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych lub zostały obliczone na ich podstawie. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, w szczególności na podstawie

dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Spółki do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku wskazano Spółkę jako źródło takich informacji.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały przedstawione w rozdziale „Wybrane historyczne informacje finansowe” i należy je analizować łącznie z informacjami zawartymi w innych rozdziałach Prospektu.

Odniesienia do przymiotnika „zbadane” używanego w stosunku do wyników finansowych Grupy przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych, które zostały zbadane przez Biegłego Rewidenta. Odniesienia do przymiotnika „niezbadane” używanego w stosunku do wyników finansowych Grupy przedstawionych w Prospekcie oznaczają, że dane te nie zostały bezpośrednio zaczerpnięte ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych.

Dane zamieszczone w Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne, są podawane w złotym jako walucie funkcjonalnej Spółki i walucie prezentacyjnej Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych (w pełnych złotych). Ponadto, o ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w złotych, zgodnie z prezentacją w Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych.

W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%. Zmiany procentowe pomiędzy porównywanymi okresami zostały obliczone na bazie kwot oryginalnych (a nie zaokrąglonych).

Dane rynkowe, ekonomiczne i branżowe

Niektóre dane makroekonomiczne i statystyczne podane w niniejszym Prospekcie zaczerpnięto ze źródeł publicznie dostępnych, których wiarygodność może być różna. Dane makroekonomiczne i statystyczne dotyczące Polski są w większości oparte na informacjach ogłaszanych przez GUS, NBP, Eurostat oraz Komisję Europejską. W każdym przypadku dane makroekonomiczne i statystyczne, a także informacje źródłowe, na których te dane są oparte, mogły zostać uzyskane lub zaczerpnięte z innych źródeł lub w inny sposób niż stosowane w innych krajach. Nie można zagwarantować, że osoba trzecia, stosująca odmienne metody zbierania, analizy i przetwarzania informacji, uzyskałaby te same wyniki i wnioski.

Dane rynkowe i niektóre wykorzystane dane i prognozy branżowe, a także stwierdzenia zawarte w niniejszym Prospekcie w odniesieniu do pozycji zajmowanej przez Spółkę w branży zostały oszacowane lub zaczerpnięte w oparciu o założenia uznane przez Spółkę za zasadne lub pochodzą z badań własnych Spółki, sondaży lub studiów przeprowadzonych na jej zlecenie przez osoby trzecie, albo pochodzą ze źródeł publicznie dostępnych, publikacji branżowych lub ogólnych, takich jak raporty ogłaszane przez KNF i NBP, oraz z mediów. W każdym przypadku wykorzystania takiej informacji w niniejszym Prospekcie podano źródło informacji zewnętrznych. Wyszukując, przetwarzając i przygotowując dane makroekonomiczne, rynkowe, branżowe i inne, pochodzące ze źródeł innych niż Spółka, takich jak publikacje administracji publicznej, publikacje osób trzecich, publikacje branżowe i publikacje ogólne, Spółka mogła nie weryfikować tych danych. W przypadku pochodzących od osób trzecich informacji, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone. W zakresie, w jakim Spółka jest to w stanie stwierdzić, w zawartych w Prospekcie informacjach pochodzących od osób trzecich nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że byłyby one niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd.

Publikacje branżowe zasadniczo wskazują, że informacje w nich zawarte zostały uzyskane ze źródeł uważanych za wiarygodne, lecz dokładność i kompletność takich informacji nie jest gwarantowana. Jednakże przy przygotowywaniu niniejszego Prospektu nie przeprowadzono niezależnej weryfikacji takich informacji pochodzących od osób trzecich, ani też nie zbadano poprawności metodologii i podstaw zastosowanych przez osoby trzecie przy sporządzaniu takich danych lub dokonywaniu szacunków i prognoz. Ani Spółka, ani członkowie jej kierownictwa nie mogą udzielić zapewnienia, że wszelkie takie informacje są dokładne lub, w projekcji, że takie projekcje zostały oparte na prawidłowych informacjach i założeniach, lub że okażą się dokładne.

Dane rynkowe o wartości i wolumenie obrotów przedstawione w niniejszym Prospekcie są liczone pojedynczo (jedna strona transakcji). Spółka jest uważana za „krajową”, jeśli ma siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się odpowiednia giełda papierów wartościowych. W przypadku porównywania giełd papierów

wartościowych pod względem kapitalizacji spółek krajowych za spółki krajowe uznaje się również spółki zagraniczne, dla których dana giełda jest podstawowym rynkiem notowań.

Spółka nie zamierza aktualizować danych przedstawionych w niniejszym Prospekcie ani też nie jest do tego zobowiązana, z zastrzeżeniem zobowiązań wynikających z przepisów prawa.

Prezentacja waluty

O ile nie wskazano inaczej, w Prospekcie odniesienia do „PLN”, „złotych” lub „zł” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski, odniesienia do „euro”, „EUR” lub „€” są odniesieniami do wspólnej waluty wprowadzonej na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, natomiast odniesienia do „USD” lub „dolarów” są odniesieniami do dolarów amerykańskich będących prawnym środkiem płatniczym Stanów Zjednoczonych Ameryki.

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4B, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) w pełni opłacony („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach I Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 100.000.000 PLN („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisję poszczególnych serii Obligacji. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach Programu w drodze zmiany Uchwały o Programie.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi aneksami i Komunikatami aktualizującymi Prospektu.

1. PODSTAWA PRAWNA

- 1.1 **Podstawa prawna.** Obligacje emitowane są na podstawie (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, oraz (ii) Uchwały o Programie. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta.

2. DEFINICJE

- 2.1 **Definicje.** W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć poniższe znaczenie

„ Agent Emisji ”	oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
„ Agent Dokumentacyjny ”	oznacza Michael/Ström Dom Maklerski S.A., która będzie przechowywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach;
„ Agent Kalkulacyjny ”	oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
„ Aktywa o Znaczej Wartości ”	oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięć) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;
„ Banki Referencyjne ”	oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
„ BondSpot ”	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;

„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji;
„Dzień Emisji”	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane na Rachunkach Obligacji. Przewidywany Dzień Emisji wskazywany jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii;
„Dzień Płatności”	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu;
„Dzień Ostatecznego Wykupu”	oznacza dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii;
„Dzień Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień płatności Odsetek od Obligacji danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii;
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 9.3 (Forma) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
„Dzień Ustalenia Praw”	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, oznacza: piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
„Dzień Wykupu”	oznacza Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu;
„Emisja”	oznacza emisję Obligacji;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Grupa”, „Grupa Emitenta”	oznacza w danym czasie Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF opisane w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
„KDPW”	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

„Kwota do Zapłaty”	oznacza, w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwotę Wykupu;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. wartość nominalną jednej Obligacji równą 100 PLN z zastrzeżeniem jej ewentualnego obniżenia w przypadku skorzystania przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu;
„Kodeks Spółek Handlowych”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.);
„Komunikat aktualizujący”	oznacza komunikat aktualizujący publikowany na podstawie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
„Marża”	oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
„MSR”	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„Obligacje”	oznaczają obligacje danej serii emitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji, a „ Obligacja ” oznacza każdą z nich;
„Obligatariusz”	oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
„Opcja Przedterminowego Wykupu”	ma znaczenie nadane temu terminowi w punkcie 9.1 (Opcja Przedterminowego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
„Odsetki”	oznaczają kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres, za jaki naliczane są odsetki, ustalony zgodnie z punktem 6.6 (Okresy Odsetkowe) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;

„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”	ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu;
„Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii”	szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu;
„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”	oznacza pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii Obligacji, wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii;
„PLN”, „zł”	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
„Podstawowa Działalność Gospodarcza”	oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
„Podstawowe Warunki Emisji”	niniejsze podstawowe warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;
„Podmiot Zależny”	oznacza podmiot z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”	oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w punkcie 10.1 (Podstawa Wcześniejszego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
„Program Emisji” lub „Program”	oznacza I Publiczny Program Emisji Obligacji polegający na emitowaniu przez Emitenta Obligacji w jednej lub kilku seriach przez okres maksymalnie 12 miesięcy, do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nieprzekraczającej 100.000.000 PLN, na podstawie Uchwały o Programie. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach Programu w drodze zmiany Uchwał o Programie;
„Prawo Upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 2344);
„Prawo Restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1508);

„Prospekt”	prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrocie na rynku regulowanym, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi;
„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji”	ma znaczenie nadane w punkcie 10.1 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
„Regulacje Catalyst”	stosowne regulaminy obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst, na który dopuszczone są Obligacje danej serii;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozrachunkowego, w szczególności <i>regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
„Rynek Regulowany”	oznacza rynek regulowany prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych;
„Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„Stopa Bazowa”	oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
„Stopa Procentowa”	oznacza wartość wyrażoną w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 6.3 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych

Warunków Emisji;

„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem www.i2development.pl ;
„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
„Uchwała o Programie”	uchwała zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 100.000.000,00 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, zmieniona uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r.;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 238 ze zm.);
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.);
„Ustawa o Ofercie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639);
„Ustawa o Rachunkowości”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 2342 ze zm.);
„Walne Zgromadzenie”	oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
„Wartość Nominalna”	100 PLN (sto złotych);
„Warunki Emisji”	dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;
„Warunki Ostateczne Danej Serii”	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;

„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
„Znaczący Akcjonariusze”	oznaczają Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztalę, a także podmioty od nich zależne, nie należące do Grupy Emitenta.

2.2 **Numeracja.** Odniesienia do punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

2.3 **Tytuły.** Tytuły zostały umieszczone wyłącznie jako ułatwienie i nie mają wpływu na interpretację Warunków Emisji.

3. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

3.1 **Forma.** Wszystkie Obligacje emitowane są jako niemające formy dokumentu obligacje na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w Depozycie.

3.2 **Serie.** Obligacje emitowane są w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii oraz łączna maksymalna Wartość Nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

3.3 **Wartość nominalna.** Wartość Nominalna każdej Obligacji wynosi 100 (słownie: sto) PLN.

3.4 **Zabezpieczenie.** Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

3.5 **Status.** Emitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

3.6 **Miejsce emisji.** Obligacje emitowane są we Wrocławiu.

4. POWSTANIE PRAW

4.1 **Powstanie Praw.** Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

4.2 **Tytuł.** Posiadaczem Obligacji jest osoba wskazana jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje albo osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, zgodnie z Ustawą o Obrocie. Posiadacz co najmniej jednej Obligacji będzie uważany za „Obligatariusza” zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

4.3 **Przeniesienie praw z Obligacji.** Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje na zasadach określonych w Ustawie o Obrocie, Regulacjach Catalyst i Regulacjach KDPW dotyczących przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

5. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 5.1 **Świadczenia z tytułu obligacji.** Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza z tytułu każdej Obligacji i zobowiązuje się do spełnienia na rzecz podmiotów będących w odpowiednich Dniach Ustalenia Praw Obligatariuszami płatności Kwoty do Zapłaty w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z Warunkami Emisji.
- 5.2 **Płatność.** Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz właściwymi regulacjami Depozytariuszy. Wszelkie świadczenia będą wypłacane w formie pieniężnej, w złotych polskich.

6. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

- 6.1 **Płatność Odsetek.** Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 6.2 **Oprocentowanie.** Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 6.3 **Stopa Procentowa.** Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa wskazana jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, i (ii) stałej Marży wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.
- 6.4 **Naliczanie Odsetek.** Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.5 **Dzień Płatności Odsetek.** Odsetki płatne są z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii wskazane są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 6.6 **Okresy Odsetkowe.** Odsetki są obliczane odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okresem Odsetkowym dla danej serii Obligacji jest okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie).
- 6.7 **Oprocentowanie po Dniu Wykupu.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.
- 6.8 **Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe.** W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od bezpośrednio poprzedzającego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (włącznie).
- 6.9 **Wysokość Odsetek.** Odsetki należne od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy są obliczane zgodnie z następującym wzorem: Wysokość Odsetek

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

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- 6.10 **Stopa Bazowa.** Do ustalenia zmiennej Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy stosowana będzie Stopa Bazowa z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o stopy procentowe dla depozytów złotówkowych o okresie analogicznym do okresu Stopy Bazowej, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopą Bazową będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopą Bazową będzie ostatnia dostępna stawka WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podana przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony „WIBOR” lub każdego jej oficjalnego następcy, dla depozytów złotówkowych o okresie analogicznym do okresu Stopy Bazowej.
- 6.11 **Agent Kalkulacyjny.** Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana, a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulamin Rynku Regulowanego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. OPODATKOWANIE

- 7.1 **Potrącenia.** Wszelkie kwoty płatne z tytułu Obligacji będą dokonywane bez żadnych odliczeń i potrąceń na rzecz lub z tytułu jakichkolwiek aktualnych lub przyszłych podatków, ceł, domiarów lub opłat na rzecz administracji rządowej o jakimkolwiek charakterze, jakie zostały ustanowione lub nałożone przez lub w imieniu jakiegokolwiek organu podatkowego, chyba że dane odliczenie lub potrącenie podatku, cła, domiaru lub opłat na rzecz administracji rządowej wymagane jest przepisami prawa.
- 7.2 **Pobór podatku.** Jeżeli konieczne jest pobranie lub odliczenie jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie dostarczy Depozytariuszowi w odpowiednim terminie wszelkich informacji i dokumentów z certyfikatem rezydencji włącznie, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Emitent ani Depozytariusz nie dokona żadnej dodatkowej płatności dla pokrycia pobranego lub odliczonego podatku.
- 7.3 **Obliczenie podatku.** Na podstawie informacji uzyskanych od Obligatariuszy, Depozytariusz dokona obliczenia, pobrania i wpłaty podatku dochodowego należnego z tytułu jakiegokolwiek kwoty płatności wypłacanej na rzecz Obligatariuszy, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.
- 7.4 **Obowiązki Obligatariusza.** Każdy Obligatariusz dostarczy Depozytariuszowi wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu podatku dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Bez względu na postanowienia niniejszego punktu, Depozytariusz lub Emitent może zażądać od każdego Obligatariusza informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.
- 7.5 **Obowiązujące przepisy.** Postanowienia niniejszego punktu 7 mają zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

8. WYKUP OBLIGACJI

- 8.1 **Wykup.** W Dniu Ostatecznego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Praw oraz Odsetek.
- 8.2 **Umorzenie.** Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

9. PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 9.1 **Opcja Przedterminowego Wykupu.** Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”). Dzień, od którego Emitent będzie uprawniony do skorzystania z Opcji Przedterminowego wykupu wskazana będzie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 9.2 **Wykonanie Opcji Przedterminowego Wykupu.** Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do całości lub części Wartości Nominalnej każdej Obligacji. Emitent może wykonywać Opcję Przedterminowego Wykupu wielokrotnie. W przypadku gdy Opcja Przedterminowego Wykupu będzie dotyczyć części Wartości Nominalnej Obligacji, przedterminowy wykup zostanie zrealizowany w takim samym stopniu w odniesieniu do każdej Obligacji zapisanej na każdym Rachunku Obligacji.
- 9.3 **Forma.** Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 14.1 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”), a także informację o Wartości Nominalnej Obligacji podlegającej przedterminowemu wykupowi.
- 9.4 **Regulacje.** Opcja Przedterminowego Wykupu będzie realizowana zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW i Regulacjami Catalist obowiązującymi w momencie jej realizacji.
- 9.5 **Kwota Przedterminowego Wykupu.** W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji objętych przedterminowym wykupem poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma Wartości Nominalnej Obligacji podlegającej przedterminowemu wykupowi i Odsetek przypadających do zapłaty od Wartości Nominalnej Obligacji podlegającej przedterminowemu wykupowi w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji.

10. PRZYPADKI NARUSZENIA I POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ICH WYSTĄPIENIA

- 10.1 **Podstawy Wcześniejszego Wykupu.** Wystąpienie i trwanie któregokolwiek z poniższych zdarzeń będzie stanowiło przypadek naruszenia warunków emisji Obligacji (każdy zwany „**Przypadkiem Naruszenia Warunków Emisji**”):
- 10.1.1 Zaprzeszanie prowadzenia działalności
- Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 10.1.2 Zgody, licencje, zezwolenia
- Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.
- 10.1.3 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
 - (a) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 - (b) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 10.1.4 Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych
 Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 70%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.
- 10.1.5 Zadłużenie Finansowe
 - (a) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy, limit.
 - (b) Saldo wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji o terminie całkowitego lub częściowego (w przypadku obligacji amortyzowanych) wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
 - (c) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.
- 10.1.6 Spłata pożyczek od Podmiotów Zależnych
 Saldo pożyczek od Podmiotów Zależnych od Znaczących Akcjonariuszy, wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta do dnia 31.12.2018 r. spadnie poniżej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN.
- 10.1.7 Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta
 Podmioty z Grupy udziela podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udziela jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).
- 10.1.8 Obciążanie majątku
 Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu.
- 10.1.9 Zysk. Wypłata dywidendy.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych):

- (a) W 2018 r. 50% zysku netto Emitenta, wykazanego w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2017 r.
- (b) Od 2019 r. 50% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta począwszy od sprawozdania za 2018 r.

10.1.10 Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

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

10.1.11 Transakcja rażąco niekorzystna

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

10.1.12 Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (b) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej; lub
- (c) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego

lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

- (d) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

10.1.13 Postępowania egzekucyjne

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

10.1.14 Rozwiązanie Emitenta

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

10.1.15 Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

10.1.16 Rynek Regulowany

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku Regulowanym, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

10.1.17 Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

10.1.18 Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 14.1 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

10.2 **Następstwa wystąpienia Przypadku Naruszenia Warunków Emisji.** W przypadku, gdy wystąpi i będzie trwał Przypadek Naruszenia Warunków Emisji każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji.

10.3 **Prawo do żądania wykupu.** Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez siebie Obligacji danej serii, na warunkach wskazanych w niniejszym punkcie 10 Podstawowych Warunków Emisji, w przypadku gdy wystąpił i trwa Przypadek Naruszenia Warunków Emisji. Nie można żądać natychmiastowego wykupu, jeżeli dany Przypadek Naruszenia Warunków Emisji przestał występować do dnia złożenia przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu .

10.4 **Żądanie wykupu.** Obligatariusz żąda natychmiastowego wykupu poprzez złożenie Emitentowi (z kopią dla podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji dla Obligatariusza) żądania natychmiastowego wykupu Obligacji danej serii posiadanych przez Obligatariusza. Żądanie jest skuteczne jeżeli (i) wskazuje podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) zostało złożone w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 14.1 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu , oraz (iii) do żądania dołączono

świadczenie depozytowe potwierdzające posiadanie wszystkich Obligacji podlegających wykupowi wystawione w związku z żądaniem ich wcześniejszego wykupu.

- 10.5 **Natychmiastowy wykup.** Obligacje posiadane przez Obligatariusza, który skutecznie złożył żądanie natychmiastowego wykupu stają się natychmiast wymagalne z dniem otrzymania przez Emitenta prawidłowego żądania. Wykup następuje poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Wartości Nominalnej wymagalnych Obligacji wraz z Odsetkami narosłymi do dnia płatności, w terminie 30 dni od doręczenia żądania wykupu, bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wcześniejszy wykup następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Dzień, w którym nastąpił natychmiastowy wykup Obligacji w razie Przypadku Naruszenia Warunków Emisji uważany będzie za Dzień Wykupu tych Obligacji w rozumieniu Warunków Emisji.

11. BRAK PŁATNOŚCI

- 11.1 **Brak płatności.** W przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta w całości lub części zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz, w stosunku do którego Emitent nie dokonał takiej płatności, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa krócej niż 3 dni.
- 11.2 **Żądanie wykupu.** W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 11.1 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne, pod rygorem nieważności żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu. Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW, po dniu otrzymania żądania Obligatariusza. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

12. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PODZIAŁ LUB PRZEKSZTAŁCENIE

- 12.1 **Likwidacja, połączenie, podział lub przekształcenie.** W: (i) dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub (ii) dniu połączenia, dniu podziału lub dniu przekształcenia w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub odpowiednio przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi Odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub dnia przekształcenia (z wyłączeniem tego dnia).

13. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 13.1 Obligatariusze, danej serii Obligacji mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji oraz w sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.
- 13.2 Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.
- 13.3 Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta.
- 13.4 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.

13.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach, przy czym uchwała w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji, które nie są postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji wymaga takiej samej większości, jak uchwała w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji.

13.6 Księga protokołów Zgromadzeń Obligatariuszy jest dostępna dla Obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.

14. ZAWIADOMIENIA

14.1 **Zawiadomienia Obligatariuszy.** Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta. Obowiązki związane z przekazywaniem informacji poufnych, bieżących i okresowych będą wykonywane zgodnie z właściwymi przepisami prawa, regulaminu GPW lub regulaminu BondSpot. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 10.1, 11.1 i 12.1 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni.

14.2 **Zawiadomienie Emitenta.** Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Emitenta będą przekazywane na adres Emitenta - ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, Polska. Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia przez Emitenta o zmianie zgodnie z punktem 14.1.

14.3 **Zawiadomienia Agenta Emisji.** Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane do Agenta Emisji będą przekazywane na adres Agenta Emisji - Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, Polska.

14.4 **Forma zawiadomień.** Wszelkie żądania i zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta Emisji będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby danego podmiotu oraz zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej odpowiednio z Emitentem lub Agentem Emisji.

14.5 **Termin otrzymania.** Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu nie będącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

15. AGENT KALKULACYJNY

15.1 **Odpowiedzialność Agenta.** Agent Kalkulacyjny nie będzie przedstawicielem Obligatariuszy ani nie będzie zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy w ich stosunkach z Emitentem. Ponadto Agent Kalkulacyjny nie będzie odpowiedzialny za żadne bezpośrednie lub pośrednie szkody lub straty poniesione w wyniku nabycia Obligacji. W sprawach dotyczących Obligacji Agent Kalkulacyjny będzie działać wyłącznie jako przedstawiciel Emitenta i nie będzie ponosić odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji ani za żadne inne zobowiązania lub oświadczenia Emitenta złożone w niniejszych Warunkach Emisji.

15.2 **Ograniczenia odpowiedzialności.** Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy z tytułu jakichkolwiek szkód spowodowanych niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem przez Emitenta zobowiązań wynikających z Warunków Emisji. Agent Kalkulacyjny nie będzie pełnił obowiązków banku-reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach i nie będzie zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy w ich stosunkach z Emitentem. Agent Kalkulacyjny nie dokonuje oceny korzyści ani ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje oraz nie ponosi odpowiedzialności za straty lub szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

15.3 **Inne usługi.** Agent Emisji oraz Agent Kalkulacyjny oraz ich podmioty stowarzyszone w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości

wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Emisji i Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

16. ZMIANA WARUNKÓW EMISJI

16.1 Zmiana Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta. Warunki Emisji mogą zostać również zmienione w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

16.2 Zakres zmian Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji może dotyczyć:

- (a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty Odsetek,
- (b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- (c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym poręczenia,
- (d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

16.3 Inne zmiany. Zmiana Warunków Emisji jest dopuszczalna także w zakresie postanowień innych niż wskazano w punkcie 16.2 powyżej, w tym w celu dostosowania Warunków Emisji do zmian w przepisach prawa, Regulacjach Catalyst bądź Regulacjach KDPW.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

17.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

17.2 Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu polskiego sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY

Na Datę Prospektu Spółka nie precyzuje sposobu wykorzystania wpływów z emisji Obligacji poszczególnych serii, które będą emitowane w ramach Programu. Uzyskane środki zostaną przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu odsetkowego oraz zasilenie kapitału obrotowego, w tym z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów pod inwestycje lub prowadzenie inwestycji budowlanych.

Jeżeli wpływy z emisji danej serii będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, innych niż refinansowanie zapadającego długu odsetkowego oraz zasilenie kapitału obrotowego, w tym z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów pod inwestycje lub prowadzenie inwestycji budowlanych, informacja na ten temat wraz ze szczegółowym opisem wykorzystania wpływów pieniężnych zostanie podana w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, a inwestorzy będą mogli zapoznać się z nimi przed podjęciem decyzji inwestycyjnej.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji. Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 100 mln zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą 2,5 mln zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 97,5 mln zł.

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi wraz z załączonymi informacjami dodatkowymi.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia wariant porównawczy		3 miesiące zakończone 31 marca wariant kalkulacyjny	
	2016	2017	2017	2018
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	93 485	121 511	10 343	28 955
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	66 103	78 285	9 882	28 955
Przychody netto z działalności deweloperskiej	52 956	55 642	3 425	24 792
Przychody netto z działalności budowlanej	10 956	20 460	6 201	3 949
Zmiana stanu produktów	27 381	42 753	n/d	n/d
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży*	n/d	n/d	-799	3 063
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	90 954	106 294	11 142	25 873
Zużycie materiałów i energii	50 259	30 440	n/d	n/d
Usługi obce	34 276	68 564	n/d	n/d
Wynagrodzenia	4 271	4 233	n/d	n/d
Koszty sprzedaży*	n/d	n/d	436	616
Koszty ogólnego zarządu*	n/d	n/d	2 604	2 988
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 531	15 218	-3 840	-522
Pozostałe przychody operacyjne	9 023	378	134	106
Pozostałe koszty operacyjne	1 398	4 253	365	252
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 155	11 343	-4 071	-667
Przychody finansowe	548	994	243	102
Koszty finansowe, w tym:	389	2 601	158	482
Odsetki	140	997	63	316
Zysk (strata) brutto	5 417	9 736	-3 985	-1 047
Podatek dochodowy	-611	-1 092	94	-1 200
Zysk (strata) netto	6 028	10 828	-4 079	153

Źródło: Emitent

*Począwszy od 1 stycznia 2018 roku Grupa zmieniła sposób prezentacji rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na wariant kalkulacyjny, stąd w powyższej tabeli wybrane pozycje zawierają dane porównywalne wyłącznie dla okresów śródrocznych.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

Skonsolidowany bilans Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Stan na dzień 31 grudnia		Stan na dzień 31 marca	
	2016	2017	2017	2018
Aktywa trwałe, w tym:	89 140	66 830	97 588	66 078
Nieruchomości inwestycyjne	367	367	367	367

Nieruchomości inwestycyjne w budowie	28 722	0	29 543	0
Wartość firmy	50 558	50 558	50 558	50 558
Aktywa obrotowe, w tym:	279 476	396 643	309 743	429 801
Zapasy	234 126	317 213	248 434	342 114
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 104	57 379	34 512	56 680
Środki pieniężne na rachunkach deweloperskich	5 186	18 852	8 554	21 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 107	1 370	15 426	7 499
Aktywa razem	368 616	463 473	407 331	495 879
Kapitał Własny	237 260	230 507	235 059	230 637
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	131 355	232 966	172 271	265 242
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	81 273	153 679	119 505	161 666
Kredyty i pożyczki	67 277	76 953	60 658	79 549
z tyt. dłużnych papierów wartościowych	10 000	64 948	55 000	69 929
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	50 082	79 287	52 765	103 576
Zobowiązania z tyt. otrzymanych zaliczek	10 324	43 365	13 102	41 309
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	29 080	22 127	26 400	34 632
z tyt. dłużnych papierów wartościowych	76	958	760	11 057
Kredyty i pożyczki	7 315	10 974	7 204	14 225
Pasywa razem	368 616	463 473	407 331	495 879
<i>Dług netto*</i>	75 374	133 611	99 642	145 657
<i>Dług netto/Kapitał Własny</i>	0,32	0,58	0,42	0,63

* Dług netto = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym na rachunkach deweloperskich)

Źródło: Emitent

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy za lata 2016-2017 (w tys. PLN) oraz za 3 miesiące zakończone 31 marca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

(w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia		3 miesiące zakończone 31 marca	
	2016	2017	2017	2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-7 493	-46 130	-18 989	-13 773
Zysk przed opodatkowaniem	5 417	9 736	-3 985	-1 047
Korekty razem, w tym:	-12 910	-55 865	-15 004	-12 726
Zmiana stanu zobowiązań	5 654	27 707	-274	12 452
Zmiana stanu zapasów	-24 855	-51 157	-14 025	-24 379
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach deweloperskich	6 197	-13 666	-3 367	-2 752
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-7 673	124	-6 893	-2 073
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	-135	-6 876	131	582
Wydatki na inwestycje w nieruchomości	-6 477	0	-817	0
Wydatki na udzielone pożyczki	-1 307	-6 621	-5 525	-2 677
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	18 032	43 268	37 201	21 976
Wpływy z emisji akcji	33 255	0	0	0

Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	29 618	72 416	9 734	19 720
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000	55 000	45 000	15 000
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-41 470	-57 932	-16 849	-9 051
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000	0	0	0
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-3 169	-7 457	-644	-3 516
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	-18 430	0	0
Przepływy pieniężne netto	2 867	-2 738	11 319	6 129
Środki pieniężne na koniec okresu	4 107	1 370	15 426	7 499

Źródło: Emitent

Alternatywne Pomiary Wyników - analiza wskaźnikowa

Niektóre miary finansowe przedstawione w Prospekcie („Wybrane Wskaźniki Finansowe”), nie są wyraźnie zdefiniowane w ramach MSSF oraz nie pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych zbadanych przez Biegłego Rewidenta i zostały przygotowane przez Zarząd. Miary te zostały zaprezentowane w niniejszym Prospekcie, ponieważ zaliczają się one do miar stosowanych przez Zarząd w celu oceny wyników finansowych Grupy i w jego ocenie często wykorzystywane są przez analityków i inwestorów na rynku papierów wartościowych oraz inne zainteresowane osoby do przeprowadzania własnych ocen. Miary te nie mogą być porównywalne do stosowanych, podobnie nazywanych miar innych podmiotów na rynku i nie są miarami zgodnymi z MSSF. Z tego względu nie należy uważać takich miar za alternatywne wobec zysku (straty) netto, wyniku na działalności operacyjnej oraz innych miar zgodnych z MSSF.

Wybrane Wskaźniki Finansowe

Przedstawione w niniejszym punkcie Wybrane Wskaźniki Finansowe stanowią alternatywne pomiary wyników (ang. *Alternative Performance Measures*) („APM”), w rozumieniu wytycznych ESMA z dnia 5 października 2015 r., mających zastosowanie w związku z alternatywnymi pomiarami wyników ujawnianymi przez emitentów lub osoby odpowiedzialne za prospekt emisyjny w momencie publikacji informacji regulowanych i prospektów (oraz suplementów). Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta, powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe i rozpatrywane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi Grupy. W ocenie Grupy inne dane finansowe lub wskaźniki finansowe prezentowane w niniejszym Prospekcie nie stanowią APM.

Poniższa tabela przedstawia definicje APM wykorzystywanych przez Zarząd oraz uzasadnienie ich zastosowania.

Nazwa APM	Definicja	Zastosowanie
Dług netto / kapitał własny	Emitent definiuje wskaźnik dług netto / kapitał własny jako zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym na rachunkach deweloperskich) pokazane w relacji do wartości kapitałów własnych Grupy	Wskaźnik opisujący wielkość kapitałów obcych biorących udział w finansowaniu przedsiębiorstwa wobec kapitałów własnych
Dług netto / liczba sprzedanych lokali	Emitent definiuje wskaźnik dług netto / liczba sprzedanych lokali jako zobowiązania finansowe oprocentowane w tys. zł (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w tym na rachunkach deweloperskich) pokazane w relacji do ilości sprzedanych przez Grupę lokali na dany okres czasu	Wskaźnik przedstawiający wielkość zadłużenia finansowego przypadającego na jedno mieszkanie sprzedawane w danym okresie.

Źródło: Grupa.

Poniższa tabela przedstawia wyniki APM wykorzystywanych przez Zarząd przy analizie działalności gospodarczej Grupy we wskazanych okresach.

Stan na dzień		
31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2018 r.

	Stan na dzień		
	(badane)	(badane)	(niebadane)
Dług netto / kapitał własny	0,32	0,58	0,63
Dług netto / liczba sprzedanych lokali	178	164	178

Źródło: Grupa

Objaśnienie wybranych pozycji ze sprawozdania finansowego

Bilans

- Nieruchomości inwestycyjne w budowie - Głównie wartość budynku biurowego w trakcie realizacji przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu. W 2017 r. nastąpiła zmiana kwalifikacji biurowca w bilansie (przeniesiono do zapasów). Zapasy – oznacza głównie grunty pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, produkcja w toku i gotowe lokale.
- Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności - Głównie należność z tytułu sprzedaży projektu Księcia Witolda w 4Q 2017 r.
- Zobowiązania długoterminowe: Kredyty i pożyczki – oznacza kredyty budowlane oraz pożyczki od podmiotów powiązanych (akcjonariuszy)
- Zobowiązania z tyt. otrzymanych zaliczek – oznacza wpłaty klientów na lokale przed przeniesieniem własności.

Bilans (tys. zł)	Stan na dzień		
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2017 r.	31 marca 2018 r.
Dług netto/Kapitał Własny	0,32	0,58	0,63

Źródło: Emitent

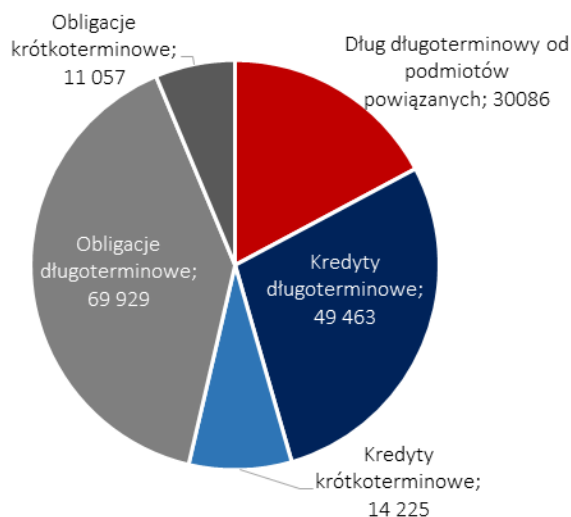
- Wzrost wskaźnika dług netto / kapitał własny na koniec 31 marca 2018 r. miał miejsce ze względu na rosnącą skalę działalności (zakupy gruntów oraz prowadzone budowy), podczas gdy zyski z tych projektów powiększą kapitały własne dopiero po przeniesieniu na kupujących własności gotowych lokali (kilka miesięcy po zakończeniu budowy).

Struktura zadłużenia

Łączne zadłużenie finansowe Grupy na 31 marca 2018 r. wynosi 175 mln zł, z czego:

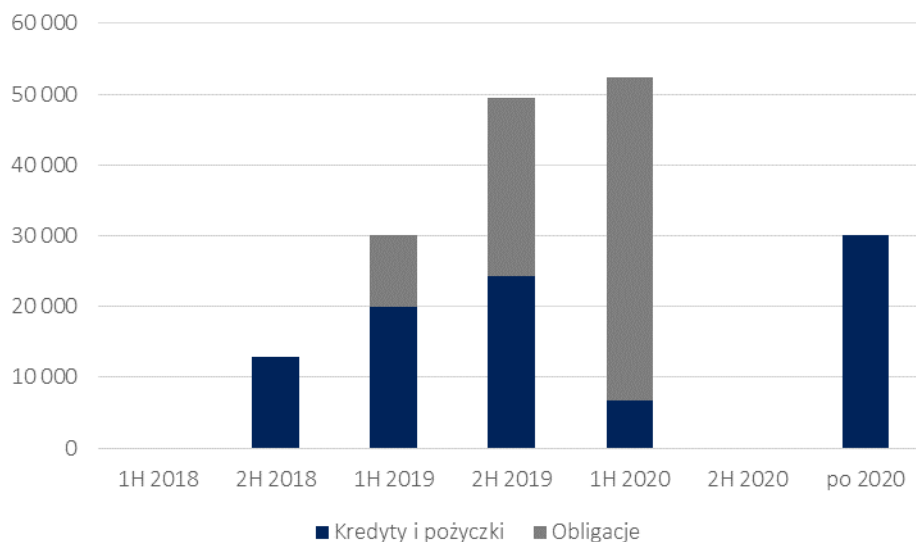
- 81 mln zł stanowią obligacje serii A, B, C, D i E z czego ok. połowa została objęta przez inwestorów instytucjonalnych.
- 30 mln zł stanowią pożyczki od podmiotów powiązanych, tzn. od podmiotów należących do dwóch głównych akcjonariuszy Emitenta. Tempo spłaty tych pożyczek jest regulowane zapisami kowenantów w Warunkach Emisji. Zgodnie z tymi zapisami saldo pożyczek od podmiotów powiązanych nie może spaść poniżej 15 mln zł na 31 grudnia 2018 r.
- 64 mln zł stanowią kredyty budowlane finansujące poszczególne inwestycje realizowane przez Grupę.

Poniższy wykres przedstawia strukturę rodzajową zadłużenia na dzień 31 marca 2018 r. (dane w tys. zł).



Źródło: Emitent, dane na 31 marca 2018 r.

Poniższy wykres przedstawia strukturę terminową zadłużenia od podmiotów niepowiązanych na dzień 31 marca 2018 (dane w tys. zł).



Źródło: Emitent, dane na 31 marca 2018 r.

Luka płynności

Poniższa tabela przedstawia porównanie terminów wymagalności zobowiązań oraz zapadalności aktywów w okresie najbliższych 5 lat w rozbiciu na poszczególne lata na dzień 31 marca 2018 (dane w tys. zł).

Zobowiązania umownych wymagalności) na dzień 31.03.2018 r. (w tys. zł)	(według terminów wymagalności)						Nieokreślone	Razem
		do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat		
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		12.826	44.233	6.629	30.086	0	0	0
Zobowiązania z tytułu obligacji		0	35.293	45.692	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		70.592	12.188	7.702	0	0	0	0
Zobowiązania razem		83.418	91.714	60.024	30.086	0	0	265.242
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2018 r. (w tys. zł)								
		do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	Nieokreślone	Razem

Aktywa razem	230.218	141.568	60.057	0	0	64.036	495.879
Luka płynności netto	146.800	49.854	33	-30.086	0	64.036	230.637
Skumulowana luka płynności netto	146.800	196.654	196.687	166.601	166.601	230.637	

Źródło: Emitent, dane na 31 marca 2018 r.

Zarząd Emitenta oceniając płynność Spółki bierze pod uwagę skumulowaną lukę płynności netto. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów w 4 i 5 roku od dnia bilansowego wiąże się z charakterem prowadzonej działalności deweloperskiej. Średni czas trwania projektu deweloperskiego wynosi od 2 do 3 lat, stąd po stronie aktywów Spółka przeważnie nie wykazuje aktywów z terminem zapadalności dłuższym niż 3 lata od dnia bilansowego. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana luka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

Uzyskane środki z emisji obligacji w ramach I programu emisji obligacji zostaną przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu odsetkowego oraz zasilenie kapitału obrotowego, w tym z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów pod inwestycje lub prowadzenie inwestycji budowlanych. W przypadku refinansowania zapadającego zadłużenia szacowana skumulowana luka płynności netto zwiększy się w krótkim okresie (głównie w 1 i 2 roku od dnia bilansowego). W przypadku wydatkowania środków na zasilenie kapitału obrotowego, w tym z przeznaczeniem na zakup nowych gruntów pod inwestycje lub prowadzenie inwestycji budowlanych, skumulowana luka płynności netto pozostanie na podobnym poziomie co w dniu bilansowym.

Informacja dotycząca polityki finansowania prowadzonej działalności

Emitent finansuje swoją działalność głównie za pomocą kapitałów własnych, pożyczek właścicielskich oraz długu zewnętrznego (kredyty bankowe oraz obligacje korporacyjne). W ocenie Zarządu Emitenta obecna struktura finansowania jest optymalna, stąd też Emitent nie zamierza dokonywać zmian w polityce finansowania prowadzonej działalności, z wyjątkiem planowanego stopniowego zmniejszania salda otrzymanych pożyczek właścicielskich.

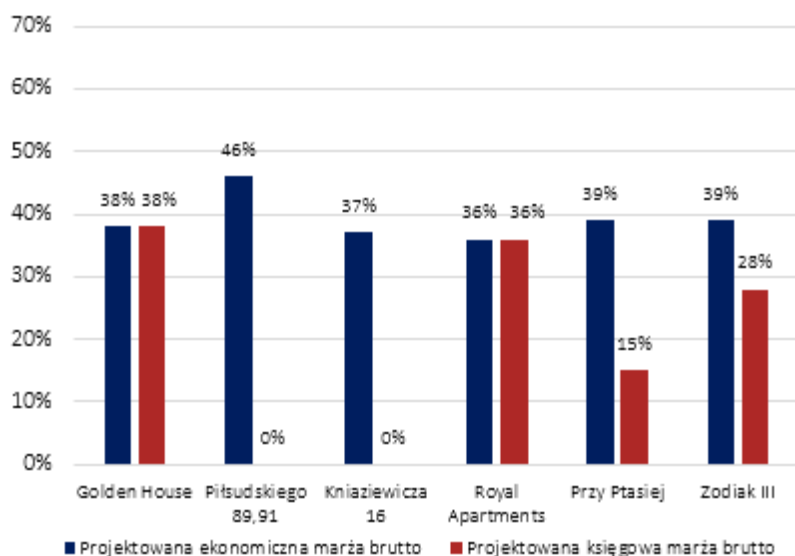
Sprawozdanie z całkowitych dochodów

- Przychody netto z działalności deweloperskiej - niski 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.
- Liczba lokali sprzedanych aktem notarialnym (uznanych w przychodach z działalności deweloperskiej) – 464 w 2017 r., W tym 383 lokale w ramach projektu Księcia Witolda, który w całości został sprzedany przed rozpoczęciem budowy w 4Q 2017.

Step-up

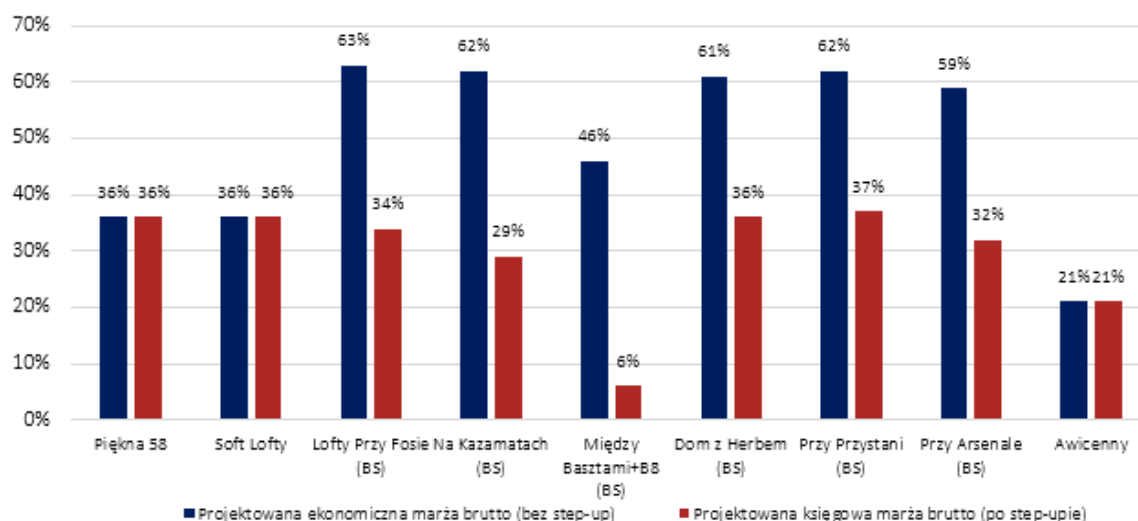
„Step-up” przeprowadzono w wyniku regulacji prawnych w związku ze zmianami w organizacji Grupy Kapitałowej – w wyniku aportu i2 Grupy sp. z o.o. do i2 Development S.A., Emitent dokonał wyceny wartości godziwej nieruchomości gruntowych, nieruchomości inwestycyjnych, rozpoczętych oraz zakończonych projektorów deweloperskich. W wyniku dokonanego „step-up” wartość księgowa zapasów, których sprzedaż Spółka rozpoznaje w przychodach, jest wyższa, co obniża księgową marżę brutto na sprzedaży. Jednocześnie Spółka raportuje poziom marży ekonomicznej, która nie uwzględnia przeszacowania dokonanego przy okazji „step-up” i jest dokładniejszym przybliżeniem wysokości wolnych środków do uzyskania ze sprzedaży projektów oraz lepiej oddaje rzeczywisty poziom rentowności Spółki. W wyniku step-upów część marży uzyskanej znalazła się bezpośrednio w kapitałach własnych z pominięciem rachunku wyników. Przykładowo projekty Piłsudskiego 89/91 oraz Kniaziewicz 16 przy aporcie zostały wniesione w cenie sprzedaży, step up nie dotyczył zaś Golden House oraz Royal Apartments.

Poniższy wykres przedstawia marżę brutto na zrealizowanych inwestycjach deweloperskich.



Źródło: Emitent

Poniższy wykres przedstawia projektowaną marżę brutto na realizowanych inwestycjach deweloperskich.



Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych

- Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej („CFO”) - ujemne CFO w latach 2016-2018 wynika głównie z szybko rosnącej skali działalności Spółki (nakłady na budowę realizowanych inwestycji oraz zakupy gruntów) oraz braku zaliczania środków na rachunkach deweloperskich do środków pieniężnych Grupy.
- Wydatki na inwestycje w nieruchomości - wydatki na inwestycje w nieruchomości związane są z nakładami na nieruchomości komercyjne.
- Wpływy z emisji akcji - wpływy z emisji nowych akcji w ramach pierwszej oferty publicznej (IPO).
- Środki pieniężne na koniec okresu – na 31 marca 2018 r. dodatkowo Grupa posiadała blisko 22 mln zł na rachunkach deweloperskich.

OTOCZENIE RYNKOWE

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2017 r. na pierwotnym rynku mieszkań odnotowano rekordowo wysoką liczbę transakcji w historii polskiego rynku deweloperskiego. Publiczne spółki deweloperskie zaraportowały w 2017 r. łączną sprzedaż ok. 22% wyższą niż w 2016 r. oraz 15% wyższą niż w 2015 r.

Podaż na rynku pierwotnym - wg danych REAS w 2017 r. liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wyniosła ponad 67,3 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 3,5% r/r. Łączna oferta na 6 wspomnianych rynkach wyniosła na koniec 2017 r. ok. 48,2 tys. lokali, wobec 52,7 tys. lokali w analogicznym okresie 2016 r.

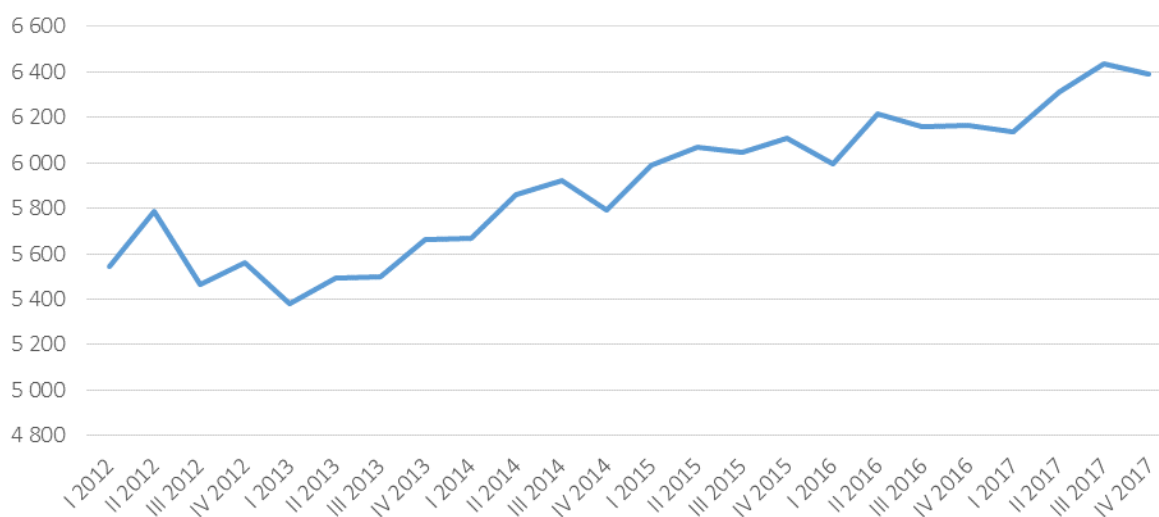
Popyt – wg danych REAS, w 2017 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 72,7 tys. lokali, czyli o 17,3% więcej niż w 2016 r. i 107% więcej niż w 2007 r., który był najlepszym rokiem poprzedniej hossy mieszkaniowej.

Wg REAS, biorąc pod uwagę wolumen sprzedaży odnotowany w ciągu ostatnich 4 kwartałów, łącznie na sześciu największych rynkach w Polsce czas wyprzedzenia obecnej oferty wynosił 3,0 kwartału. Jest to najniższa wartość tego wskaźnika w latach 2008-2017.

Prognozy – w ostatnich miesiącach inflacja ustabilizowała się poniżej 2% co oddała perspektywę wzrostu stóp procentowych. Pewną niewiadomą dla dalszego rozwoju rynku jest program Mieszkanie Plus, którego założenia wciąż się zmieniają. Wydaje się jednak że nie powinien on mieć istotnego wpływu na rynek w największych aglomeracjach. Obecnie największą niewiadomą wg wielu ekspertów jest zdolność deweloperów do szybkiego uzupełniania podaży, która nadążałaby za bardzo dużym popytem.

Zdaniem analityków REAS, najpoważniejszym zagrożeniem dla utrzymania koniunktury na rynku mieszkaniowym jest ewentualny wzrost stóp procentowych, który z jednej strony może zmniejszyć liczbę inwestycyjnych zakupów mieszkań (poprzez wzrost atrakcyjności lokat bankowych), a z drugiej zwiększyć koszt kredytów hipotecznych. Ponadto, mniejsza dostępność gruntów położonych w atrakcyjnych lokalizacjach oraz rosnące koszty generalnego wykonawstwa (rosnące koszty materiałów budowlanych oraz koszty pracy) mogą wywierać presję na uzyskiwane przez deweloperów marże, a następnie spowodować istotny wzrost cen oferowanych mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu.



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

Analizując rynek, na którym działa Emitent, we Wrocławiu, w okresie od końca 2012 r. do 31 grudnia 2017 r. odnotowano około 15-proc. wzrost cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy na rynku wrocławskim utrzymywało się tempo wzrostu cen transakcyjnych w wysokości ok. 3%.

Poniższa tabela przedstawia sprzedaż lokali przez Grupę na tle publicznych deweloperów mieszkaniowych o porównywalnej skali działalności.

	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	2015	2016	2017
i2 Development	77	24	86	81	68	108	120	126	98	102	181	432	123	268	422	813
Archicom	148	132	178	153	215	223	267	237	366	235	391	437	257	611	942	1 431
Ronson	186	224	248	248	206	156	184	275	259	180	206	170	189	906	821	815
Vantage Development	93	244	113	163	250	181	171	210	253	219	257	305	265	613	812	1 034
Lokum Deweloper	120	94	141	131	172	136	113	224	117	321	213	401	304	486	645	1 052
Liczba transakcji wg REAS (6 największych aglomeracji) ¹	11 480	12 740	13 180	14 400	14 300	15 100	14 400	18 100	18 600	17 600	17 500	18 900	18 400	51 800	61 900	72 700

¹ dane przybliżone

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych finansowych spółek, REAS

Poniższa tabela przedstawia kwartalną efektywność sprzedaży Emitenta na tle rynku.

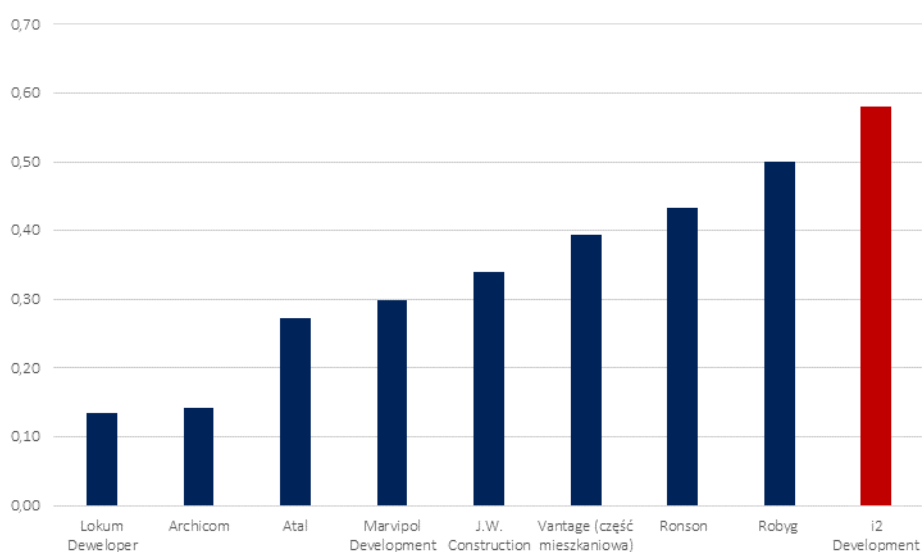
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018
i2 Development	56%	19%	53%	28%	23%	30%	27%	33%	26%	26%	54%	124%	31%
Archicom	22%	18%	22%	16%	20%	18%	21%	18%	28%	17%	22%	22%	14%
Ronson	20%	22%	27%	30%	23%	15%	15%	25%	32%	24%	23%	42%	23%
Vantage Development	23%	65%	26%	36%	60%	40%	37%	38%	31%	24%	33%	41%	b.d.
Lokum Deweloper	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	66%	66%	29%	33%	12%	31%	25%	51%	47%
Liczba transakcji wg REAS (6 największych aglomeracji) ¹	24%	27%	26%	29%	30%	30%	28%	35%	36%	35%	35%	38%	39%

¹ efektywność sprzedaży liczona jako liczba podpisanych umów w dzielona przez średnią ofertę w kwartale

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych finansowych spółek, REAS

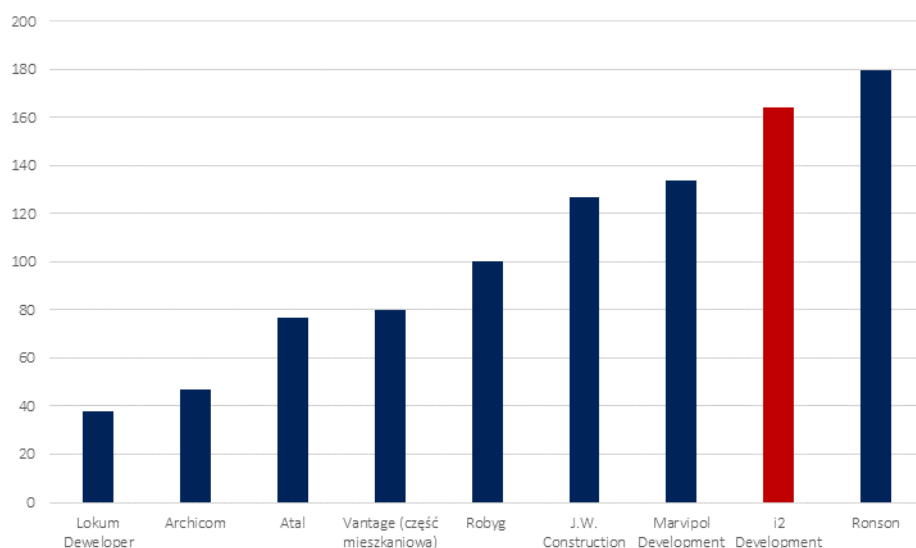
Poniższy wykres przedstawia zadłużenie Emitenta na tle konkurencji.

Wskaźnik Dług netto/Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 r.



Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za 2017, raporty bieżące;

Relacja długu netto na dzień 31 grudnia 2017 wybranych spółek deweloperskich do liczby lokali zakontraktowanych w 2017 r. (w tys. PLN/sprzedany lokal)



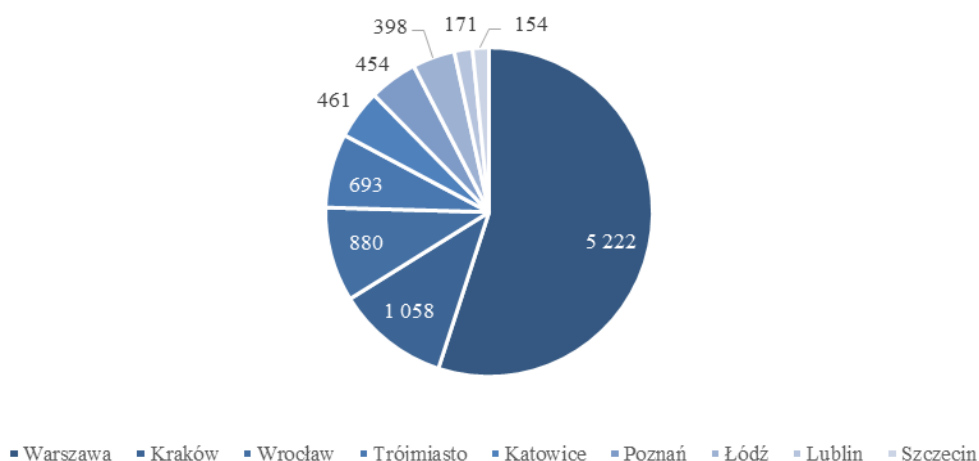
Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za 2017, raporty bieżące;

Rynek nieruchomości komercyjnych

We Wrocławiu, na którym Emitent prowadzi działalność w zakresie nieruchomości komercyjnych, odnotowano rekordowo wysoką podaż i najwyższy w historii poziom popytu na powierzchnie biurowe w 2016 roku. Tempo rozwoju stolicy Dolnego Śląska w kolejnych latach ma pozostać wysokie. Wg prognoz firmy Colliers do końca 2018 roku zasoby powierzchni biurowej przekroczą 1 mln m².

Wrocław jest na trzecim miejscu w Polsce (po Warszawie i Krakowie) pod względem podaży powierzchni biurowej, która wg danych firmy Colliers na koniec 3Q 2017 r. wynosiła ok. 879,6 tys. m². Nadal utrzymuje się wysoka liczba powierzchni w budowie. Na koniec 3Q 2017 r. powierzchnia w budowie osiągnęła wartość 260,4 tys. m².

Istniejąca podaż powierzchni biurowej w 3Q 2017 r. (tys. m²)



Źródło: Colliers

Wolumen nowej powierzchni biurowej na rynku wrocławskim wyniósł w 2016 r. 139,1 tys. m² vs. 78 tys. m² w całym 2015 r. Do budynków, charakteryzujących się największą powierzchnią najmu i oddanych w 2016 r.

należą: Business Garden (36,7 tys. m²) oraz Pegaz (18,5 tys. m²). Nowa podaż na koniec 3Q 2017 r. wyniosła 27,5 tys. m², jednakże ze względu na wysoką wartość powierzchni w budowie nowa podaż w 2017 r. może przekroczyć wartość ubiegłorocznej.

Głównie dzięki wysokiej aktywności najemców z sektora BPO/SSC popyt na powierzchnię biurową utrzymuje się na wysokich poziomach. Popyt w 2016 r. wyniósł 124,5 tys. m². Do największych transakcji najmu zaliczyć można renegotiację umowy na 10,8 tys. m² podpisaną przez Credit Suisse w Grunwaldzki Center oraz umowę przednajmu BNY Mellon na 10,5 tys. m² w Sagittarius Business House. W 3Q 2017 r. popyt osiągnął wartość 132,1 tys. m², czym przebił popyt odnotowany w całym 2016 r.

Wg Colliers współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec 3Q 2017 r. wyniósł ok. 8,5%, co oznacza spadek o 4 p.p. w stosunku do końca 2016 r. Spadek pustostanów miał miejsce ze względu na stosunkowo nieduży wolumen nowej powierzchni biurowej dostarczonej na ten rynek w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku. Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu utrzymuje się poniżej średniego wskaźnika dla głównych miast polski, który na koniec 3Q 2017 r. wyniósł 11,6%.

Stawki bazowe i efektywne na rynku Wrocławskim utrzymywały się na stabilnym poziomie na koniec 3Q 2017 r. (13-16 EUR/m²/miesiąc vs 12,5-16,5 EUR/m²/miesiąc w 2015 r. oraz w 2016 r.).

Główne wskaźniki charakteryzujące rozwój rynku wrocławskiego wg Colliers:

Wrocław	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
3Q 2017 r.	879 600	27 500	8,5%	260 400	132 100	13-16 EUR
2016 r.	847 800	139 100	12,5%	112 600	124 500	12,5-16,5 EUR
2015 r.	596 200	78 000	8,8%	186 400	112 100	12,5-16,5 EUR

Źródło: Colliers

Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji na rynku krajowym, ani nie są mu znane wyniki takich badań. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynek na którym prowadzi działalność opiera się na następujących artykułach/ źródłach:

- raporty „Rynek Mieszkaniowy w Polsce” – opracowywane cokuwartalnie przez REAS,
- raporty „Polska MARKET INSIGHTS” - opracowywane cokuwartalnie przez Colliers,
- okresowe raporty dostępne na internetowych portalach branżowych.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Podsumowanie działalności Spółki

Emitent tworzy grupę kapitałową, której przedmiotem działalności jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych począwszy od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz. Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych oraz nieruchomości komercyjnych oraz specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi.

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 oraz budynków biurowo - usługowych. 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 Architektki 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 kadrowo-płacowe. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy.

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

Historia Grupy

Początki istnienia Grupy sięgają roku 2012, kiedy to została zawiązana przez Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Pawła Misztala w dniu 26 czerwca 2012 roku spółka pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednik prawny Emitenta). Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 listopada 2012 roku. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 5.000 PLN dzielił się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości 50 PLN każdy. Każdy ze wspólników objął 50 udziałów, które opłacił wkładem pieniężnym.

W dniu 7 lutego 2014 roku, na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o., wspólnicy podwyższyli kapitał zakładowy spółki do kwoty 405.000 PLN, tj. o 400.000 PLN, poprzez utworzenie 8.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowo utworzone udziały zostały objęte proporcjonalnie przez dotychczasowych wspólników Spółki, tj. Pana Andrzeja Kowalskiego, który objął 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 200.000 PLN oraz Pana Marcina Misztala, który objął pozostałe 4.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 200.000 PLN. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 21 marca 2014 roku.

W dniu 24 czerwca 2014 roku na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników wspólnicy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. podjęli uchwałę nr 3 w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną działającą pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na zasadach

określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez zarząd spółki w dniu 15 kwietnia 2014 roku. Kapitał zakładowy Spółki został ustalony na 405.000 PLN i dzielił się na 4.050.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Zgodnie z planem przekształcenia za jeden udział w spółce przekształcanej wspólnikowi przysługiwało 500 akcji Spółki, w wyniku czego Pan Marcin Paweł Misztal oraz Pan Andrzej Kowalski objęli po 2.025.000 akcji imiennych serii A Spółki w zamian za 4.050 udziałów w spółce przekształcanej. Przekształcenie spółki zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 29 sierpnia 2014 roku. Na mocy postanowienia dotychczasowa spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a w jej miejsce wpisana została spółka przekształcona.

Z dniem 1 stycznia 2015 roku nastąpiło przeniesienie wszystkich kontraktów budowlanych Emitenta na spółkę KPB sp. z o.o.

W dniu 17 kwietnia 2015 roku, na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 405.000 PLN o kwotę 92.877.242,40 PLN do kwoty 93.282.242,40 PLN, poprzez emisję 928.772.424 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym objęła w całości spółka prawa cypryjskiego Galtoco Investments Limited z siedzibą na Cyprze za wkład niepieniężny w postaci 1.366 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 136.600 PLN i o wartości godziwej w wysokości 92.877.242,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 kwietnia 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 93.282.242,40 PLN o kwotę 92.728.757,60 PLN do kwoty 186.011.000 PLN, poprzez emisję 927.287.576 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostały objęte w całości przez (i) spółkę prawa cypryjskiego Acico Investments Limited z siedzibą na Cyprze - 87.606.032 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 129 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 12.900 PLN i o wartości godziwej w wysokości 8.760.603,20 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. oraz (ii) Pana Marcina Misztala - 839.681.544 akcji w zamian za wkład niepieniężny w postaci 1.235 udziałów o wartości nominalnej po 100 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 123.500 PLN i o wartości godziwej w wysokości 83.968.154,40 PLN w spółce pod firmą i2 Grupa sp. z o.o. Rejestracja wskazanych powyżej podwyższeń kapitału zakładowego Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła odpowiednio w dniach 8 i 13 maja 2015 roku.

W wyniku opisanej powyżej transakcji wniesienia aportem udziałów spółki i2 Grupa sp. z o.o. na pokrycie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta, w skład Grupy weszła spółka i2 Grupa sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi. Tym samym i2 Grupa sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym od Emitenta. Przejęcie kontroli przez Emitenta nad i2 Grupa sp. z o.o. nastąpiło w dniu 20 kwietnia 2015 roku.

Emitent (pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.) powstał w drugiej połowie 2012 roku. Pierwszy okres obrotowy Emitenta (pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.) zakończył się 31 grudnia 2012 roku i obejmował okres od dnia założenia do 31 grudnia 2012 roku.

Jednocześnie, w wyniku działań zmierzających do restrukturyzacji Grupy przed przeprowadzeniem pierwotnej oferty publicznej Spółki, akcjonariusze i2 Development, na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjęli decyzję o zmianie firmy spółki z Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany firmy Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 13 maja 2015 roku.

W dniu 15 czerwca 2015 roku spółka Galtoco Investments Limited zbyła na rzecz spółki Acico Investments Limited 100 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 10 PLN. Cena sprzedaży akcji równa była wartości nominalnej.

Na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2015 roku (i) oznaczono nową serią A wszystkie akcje Spółki dotychczasowych serii A, B oraz C, (ii) podwyższono wartość nominalną każdej akcji Spółki z kwoty 0,10 PLN do kwoty 10 PLN oraz (iii) scalono akcje przy proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 1.860.110.000 do liczby 18.601.100, czyli poprzez połączenie każdych stu akcji Spółki o dotychczasowej wartości nominalnej 0,10 PLN w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej 10 PLN. Rejestracja scalenia akcji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 24 lipca 2015 roku.

Niedobory scaleniowe powstałe u akcjonariusza Spółki - Pana Marcina Misztala, zostały na podstawie umowy zawartej w dniu 26 czerwca 2015 roku pomiędzy Spółką a akcjonariuszem Spółki - spółkę Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) uzupełnione kosztem praw akcyjnych posiadanych przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr).

W dniu 1 lipca 2015 roku Pan Marcin Misztal wniósł 2.025.000 akcji serii A, 742.424 akcji serii B oraz 839.681.544 akcji serii C Spółki (akcje Spółki przed opisanym powyższym scaleniem) do spółki Acico Investments Limited w zamian za udziały w podwyższonym kapitale spółki Acico Investments Limited.

W dniu 15 lipca 2015 roku Spółka nabyła od INVESTORS Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. 10 certyfikatów inwestycyjnych, imiennych serii A funduszu Private Investor VIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 10.000 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 100.000 PLN. Cena sprzedaży równa była wartości nominalnej.

W pierwszej połowie 2016 roku Spółka wyemitowała pierwsze obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN. Kolejne emisje obligacji Spółka przeprowadziła w pierwszej połowie 2017 r. oraz na początku 2018 r.

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

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

Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe

Spółka nie zamieszcza w Prospekcie, ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

Ostatnie zdarzenia

W dniu 12 marca 2018 r. Emitent opublikował Raport bieżący nr 20/2018, w którym Zarząd Emitenta poinformował o podjęciu decyzji o rozpoczęciu przeglądu przez Spółkę potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki. Uwzględniając potencjalne opcje strategiczne Zarząd będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz do maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy Spółki.

Na obecnym etapie Zarząd Spółki będzie rozważał różne opcje strategiczne, w szczególności Zarząd rozważy poszukiwanie inwestora strategicznego, zawarcie aliansu strategicznego, jak również dokonanie innej transakcji. Przegląd opcji strategicznych ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji długoterminowych celów biznesowych Spółki.

Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, że dotychczas nie zostały podjęte żadne decyzje związane z wyborem konkretnej opcji strategicznej przez Zarząd, a ponadto nie ma pewności, czy i kiedy taka decyzja zostanie podjęta.

Ponadto, od daty ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego Grupy, to jest od 31 grudnia 2017 r., nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w perspektywach Spółki oraz zmiany w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Grupy.

Tendencje

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

Dalszy rozwój Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:

- Zmienność cen mieszkań oraz kosztów inwestycji – decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania

cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe.

- Grunt nabywane przez Grupę – istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.
- Realizacja projektów deweloperskich - cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym, charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość i powodzenie projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ m.in. takie zdarzenia jak konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, brak dostępu do finansowania czy też opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie.
- Sytuacja w sektorze finansowym – branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym w momencie nabycia działki oraz w trakcie budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania.
- Otoczenie gospodarcze – może oddziaływać zarówno na wielkość przychodów (siła nabywcza kupujących oraz perspektywy jej kształtowania się w przyszłości), jak i na wzrost kosztów finansowych (wyższe stopy procentowe towarzyszące wzrostowi inflacji).

Przewagi konkurencyjne

Do głównych przewag konkurencyjnych Spółki oraz jej Grupy należą:

Rozpoznawalna marka na rynku wrocławskim

Grupa od kilku lat z powodzeniem realizuje inwestycje deweloperskie we Wrocławiu, zarówno mieszkaniowe jak i komercyjne. Dynamiczny wzrost skali działalności Spółki jest dowodem bardzo dobrej znajomości rynku lokalnego i sprawnego poruszania się w procesach administracyjnych.

Bank ziemi

Spółki z Grupy Emitenta posiadają atrakcyjny, nabyty w rozsądnych cenach, bank ziemi, który stanowi bazę do dalszego rozwoju Grupy. Spółka posiada bank ziemi pod budowę ponad 1 200 lokali, co przy obecnym tempie sprzedaży pozwalałoby na zapewnienie podaży przez okres ok. 2 lat.

Zdywersyfikowana oferta

Emitent oferuje mieszkania w projektach zlokalizowanych w kilku częściach Wrocławia, charakteryzujących się różnym standardem wykonania oraz szerokim przedziałem cenowym (od 5,6 tys. zł za m² w przypadku inwestycji Piękna 58 do ponad 11 tys. zł w Bulwarze Staromiejskim). Dzięki zróżnicowaniu oferty trafia ze swoimi lokalami do różnych grup klientów – zarówno do rodzin poszukujących własnego mieszkania, jak i do inwestorów nabywających dobrze zlokalizowane mieszkania z przeznaczeniem pod wynajem.

Wysoka rentowność prowadzonej działalności

Grupa raportuje ponadprzeciętnie wysokie marże na sprzedaży swoich projektów, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w wynikach finansowych za lata 2018-2019. Zgodnie z danymi prezentowanymi przez Spółkę księgowe marże brutto na sprzedaży realizowanych obecnie projektów wahają się między 13% a 52%.

Wysoka efektywność sprzedaży

Biorąc pod uwagę lata 2016 i 2017 Spółka sprzedaje statystycznie prawie 1/3 oferty w ciągu kwartału, co należy uznać za dobre tempo w odniesieniu do średniej efektywności sprzedaży spółek z branży deweloperskiej. Jednocześnie Emitent utrzymuje założony poziom cenowy dla sprzedawanych projektów.

Generalny wykonawca oraz biuro architektoniczne w ramach Grupy

Wspomniana wysoka rentowność na działalności operacyjnej jest efektem nie tylko korzystnie nabytych gruntów i silnej dyscypliny kosztowej, ale również wynika z faktu, że do Grupy Emitenta należy spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. pełniąca funkcje generalnego wykonawcy oraz biuro architektoniczne Chamielec Architekci. Wykorzystywanie ich zasobów w procesie budowlanym pozwala na zatrzymanie w Grupie marży związanej z usługami tego typu podmiotów.

Inwestycje

Poniższa tabela przedstawia wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę na wskazane daty (w tys. PLN, %).

Nakłady inwestycyjne	Na Datę Prospektu		Rok zakończony 31 grudnia	
	2018		2017	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne		0,0%	50.574	96,05%
Rzeczowa aktywa trwale w tym:	0	0,0%	2.082	3,95%
- grunty		0,0%	0	0,00%
- budynki i budowle		0,0%	657	1,25%
- urządzenia techniczne i maszyny		0,0%	47	0,09%
- środki transportu		0,0%	1.281	2,43%
- inne rzeczowe aktywa trwale		0,0%	96	0,18%
- środki trwale w budowie		0,0%	0	0,00%
Razem	0	0,0%	52.656	100,0%

Źródło: Emitent

Większość inwestycji w 2017 r. wiązała się z bieżącą działalnością Spółki. Spółka w 2017 roku dokonała zakupu środków transportu oraz w związku ze zmianą siedziby poniosła nakłady na aranżację i wykończenie powierzchni biurowej.

Powyższe zestawienie nie zawiera kwot przeznaczonych na realizację inwestycji deweloperskich, gdyż Emitent traktuje taką działalność jak działalność operacyjną.

Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta i Grupy w przyszłości

Na Datę Prospektu Zarząd Emitenta nie podjął wiążących zobowiązań co do realizacji istotnych inwestycji Emitenta w przyszłości.

Informacje dotyczące przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań, o których mowa powyżej w podrozdziale „Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta i Grupy w przyszłości”.

Ze względu na fakt, iż Zarząd Emitenta nie podjął wiążących zobowiązań co do głównych inwestycji w przyszłości, nie zamieszcza się też informacji dotyczących przewidywanych funduszy niezbędnych do ich realizacji.

Strategia

Strategia Grupy w zakresie budownictwa mieszkaniowego zakłada koncentrację na segmencie produktów premium oraz o podwyższonym standardzie.

Większość projektów Emitenta zlokalizowana jest w centralnej części Wrocławia lub w jej okolicy. Koncentracja na produktach charakteryzujących się wyższą ceną pozwala, przy zachowaniu odpowiedniej dyscypliny kosztowej, na generowanie ponadprzeciętnych marż ze sprzedaży.

Grupa często angażuje się w trudne projekty, wymagające specyficznych kompetencji (współpraca z konserwatorem zabytków, opracowanie odpowiedniego projektu architektonicznego), ale dzięki temu jest w stanie zaoferować produkt unikalny w skali lokalnego rynku, jakim jest Wrocław (np. Bulwar Staromiejski). Grupa posiada doświadczenie w zakresie realizacji tego typu projektów, zdobyte dzięki ukończonym już inwestycjom na terenie Wrocławia.

W skład Grupy wchodzi m.in. podmioty odpowiedzialne za generalne wykonawstwo oraz biuro architektoniczne. Połączenie w jednym miejscu szerokich kompetencji pozwala sprawnie podejmować decyzję o

zaangażowaniu w nowy projekt, a następnie efektywnie go zrealizować i sprzedać przy zachowaniu wysokiej rentowności.

Poza projektami zlokalizowanymi w centrum, Grupa prowadzi kilka inwestycji w dalszych, aczkolwiek dobrze skomunikowanych, częściach Wrocławia. Dzięki temu utrzymuje zdywersyfikowaną ofertę, z którą dociera do grup klientów o różnych preferencjach (rodziny szukające własnego mieszkania, inwestorzy nabywający mieszkania na wynajem).

Główne produkty i usługi

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska polega na realizacji projektów inwestycyjnych. Wszystkie fazy realizacji projektu inwestycyjnego realizowane są przez Emitenta i spółki z Grupy. Fazy realizacji projektu inwestycyjnego obejmują następujące etapy:

- Faza przygotowawcza,
- Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych,
- Faza realizacji,
- Faza przekazania do eksploatacji.

Faza przygotowawcza

Faza ta polega na identyfikacji i analizie atrakcyjności gruntów. Zespół pracowników Grupy poszukuje gruntów, ciekawych pod względem lokalizacji (głównie w centrum Wrocławia). Istotnym atutem Emitenta jest: znajomość rynku wrocławskiego, znajomości terenów oraz potrzeb klientów. Po wstępnym wytypowaniu nieruchomości przeprowadzana jest szczegółowa analiza obejmująca m.in. stan formalno-prawny nieruchomości, warunki geologiczne, stan techniczny terenu (np. dostęp do mediów), uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ocena chłonności terenu, możliwy stopień intensywności zabudowy, analiza dostępu do infrastruktury społecznej (jak np. szkoły, przedszkola, przychodnie), ew. stan budynków i budowli znajdujących się na gruncie. Na podstawie powyższej analizy Zarząd Spółki podejmuje decyzję o przystąpieniu do negocjacji w celu nabycia gruntu. Po ustaleniu satysfakcjonujących dla stron warunków nabycia nieruchomości (cena nabycia oraz warunki płatności) zawierana jest zwykle umowa przedwstępna. Podpisanie umowy przyrzeczonej zwykle uzależnione jest od uzyskania pozwolenia na budowę lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej zakup dokonywany jest ze środków własnych.

Faza projektowania i uzyskiwania koniecznych decyzji administracyjnych

Projekty architektoniczno – budowlane dla projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę przygotowywane są przez spółkę z Grupy - Chamielec Architekci sp. z o.o. (zawierające: (1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, określający m.in. granice działki oraz innych obiektów budowlanych, również miejsce podłączenia mediów oraz odprowadzania ścieków; (2) projekt architektoniczno-budowlany; (3) oświadczenia jednostek odpowiedzialnych o zapewnieniu dostaw energii, gazu, wody, a także o odprowadzeniu ścieków i przyłączeniu obiektu do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej itp.; (4) w zależności od potrzeb: wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych). W trakcie przygotowywania projektu architektoniczno – budowlanego odbywają się konsultacje z generalnym wykonawcą - Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. w celu dostosowania projektu do technicznych możliwości ich wykonania. Pracownicy Grupy zbierają a następnie składają w odpowiednim urzędzie dokumenty w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, podpisywana jest zwykle umowa przyrzeczona nabycia gruntu.

Faza realizacji

Usługi budowlane realizowane są przez Spółkę Zależną - Korfantowskie Przedsiębiorstw Budowlane sp. o.o., która pełni rolę generalnego wykonawcy dla wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę. Zadaniem generalnego wykonawcy jest kompleksowe zrealizowanie inwestycji. Do realizacji inwestycji generalny wykonawca korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców.

Działania promocyjne mające na celu sprzedaż realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych prowadzone są przez pracowników Spółki Zależnej - i2 Development sp. z o.o. przy wykorzystaniu ogólnodostępnych nośników informacji jak lokalna prasa i radio, reklama zewnętrzna, ogłoszenia na portalach

internetowych. Do działań promocyjnych należy również udział w targach mieszkaniowych oraz organizacja dni otwartych na terenie projektu inwestycyjnego (możliwość obejrzenia projektu inwestycyjnego dla potencjalnych zainteresowanych nabyciem np. mieszkania, apartamentu itp.).

Sprzedaż odbywa się w biurze sprzedaży i2 Development sp. z o.o. Umowy z nabywcami najczęściej przewidują ratałny system wpłat, w którym wielkość i termin poszczególnych rat uzależniona jest od stanu zaawansowania realizacji projektu inwestycyjnego. Środki wpłacane przez nabywców gromadzone są na bankowych rachunkach powierniczych i udostępniane spółce celowej realizującej projekt deweloperski (na warunkach opisanych w umowie z bankiem). W sytuacji dodatkowego zapotrzebowania na środki przez spółkę celową realizującą projekt deweloperski, spółka ta korzysta z kredytów bankowych.

Faza przekazania do eksploatacji

Po oddaniu budynku do użytku, spółka celowa realizująca projekt deweloperski przekazuje nieruchomości nabywcom oraz przenosi ich własność (podpisuje umowy notarialne sprzedaży nieruchomości). Po przekazaniu nieruchomości nabywcom Grupa (a dokładnie: Concept sp. z o.o.) świadczy zainteresowanym nabywcom usługi projektowania i aranżacji wnętrza.

Ponadto w przypadku nieruchomości komercyjnych po udostępnieniu najemcom lokali, Grupa (a dokładnie Emitent) zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. Grupa świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla nieruchomości komercyjnych.

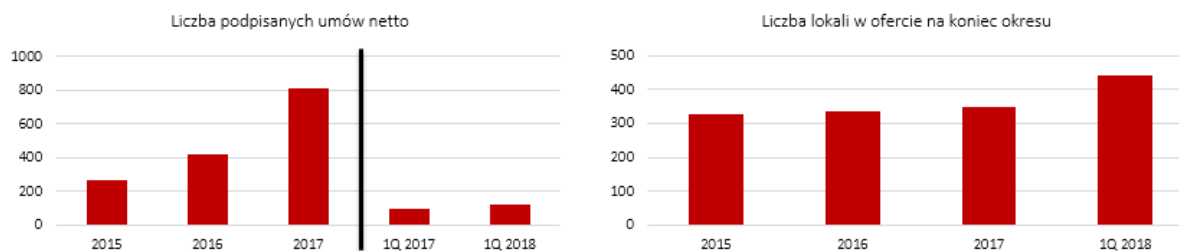
Grupa w obszarze działalności deweloperskiej prowadzi następujące projekty we Wrocławiu :

- w segmencie mieszkaniowym – obejmującym zabudowę wielorodzinną (apartamenty w stylu loft-ów, apartamenty, mieszkania) oraz zabudowę jednorodzinną (bliźniaczą i szeregową),
- w segmencie komercyjnym – obejmującym lokale usługowe i biurowce.

Kontraktacja mieszkań

Najważniejszym i najbardziej rozpoznawalnym projektem Grupy jest inwestycja Bulwar Staromiejski zlokalizowana nad Odrą w centrum Wrocławia. Grupa posiada bank ziemi pozwalający na realizację ponad 1 200 lokali. Na dzień 31 marca 2018 r. Spółka posiadała ok. 1 400 lokali w budowie.

Poniższe wykresy przedstawiają sprzedaż netto Grupy oraz średnią liczbę lokali będących w ofercie.



Źródło: Emitent

Na wykresach poniżej przedstawiono sprzedaż wyłącznie projektów własnych Grupy - historycznie Spółka prowadziła usługowo sprzedaż projektów należących do Pana Andrzeja Kowalskiego (jednego z dwóch głównych akcjonariuszy). Zgodnie z uzgodnieniem złożonym w trakcie IPO Pan Andrzej Kowalski nie zamierza realizować nowych, konkurencyjnych projektów. Ostatni obecnie realizowany projekt zostanie ukończony pod koniec 2018 r.



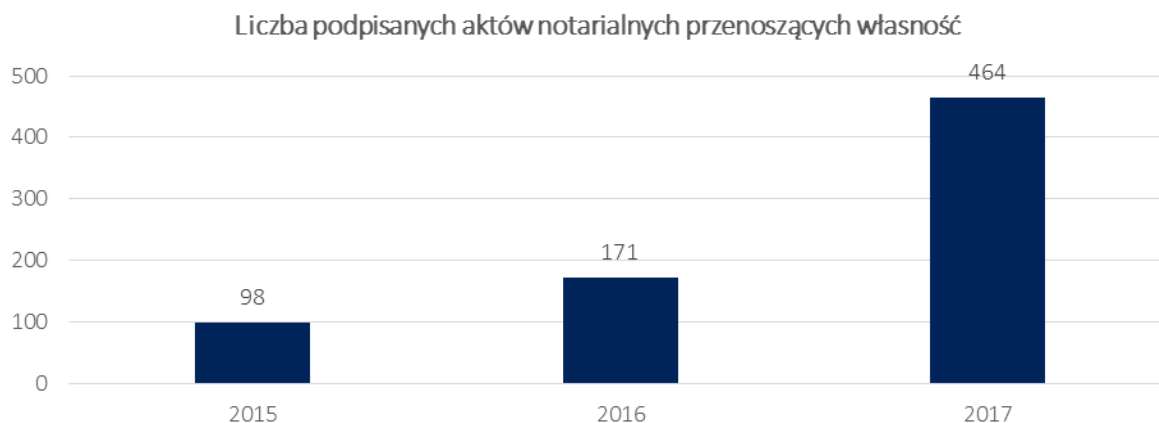
Źródło: Emitent

Sprzedaż Grupy intensywnie rośnie od 2015 r. W 2017 r. osiągnęło poziom 813 lokali netto, co oznacza wzrost o 93% r/r. W 1Q 2018 sprzedaż wyniosła 123 lokale (25% wzrostu r/r).

W 4Q 2017 r. Grupa sprzedała cały projekt Księcia Witolda (383 lokale), zgodnie z umową podpisaną z nowym właścicielem Grupa odpowiadać będzie za zaprojektowanie oraz wybudowanie inwestycji. W 1Q 2018 r. Grupa sprzedała w transakcji pakietowej wszystkie lokale w inwestycji przy ul. Kaszubskiej (49 lokale).

Zwiększenie sprzedaży mieszkań jest związane z istotnym wzrostem wielkości oferty. Łączna oferta na 31.03.2018 r. wyniosła 442 lokale.

Poniższa tabela przedstawia liczbę podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność lokali na daty w niej wskazane.



Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali sprzedanych nierozpoznanych w przychodach na dzień 31 marca 2018 r.

Lokale sprzedane, nierozpoznane w przychodach	na dzień 31 marca 2018 r.
Gotowe	4
Do ukończenia w 2018	655
Do ukończenia w 2019	110
Do ukończenia w 2020	81
SUMA	850

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia liczbę lokali niesprzedanych nierozpoznanych w przychodach na dzień 31 marca 2018 r.

Lokale niesprzedane i nierozpoznane w przychodach	na dzień
---	----------

	31 marca 2018 r.
Gotowe	3
Do ukończenia w 2018	117
Do ukończenia w 2019	338
Do ukończenia w 2020	1 265
SUMA	1 723

Źródło: Emitent

Na dzień 31 marca 2018 r. Spółka posiadała 4 gotowe lokale, ale nierozpoznane jeszcze w przychodach. Wśród lokali planowanych do ukończenia i rozpoznania w przychodach w 2018 r. na dzień 31 marca 2018 r. zakontraktowanych było 655.

Na koniec marca 2018 r. Spółka posiadała jedynie 3 gotowe lokale niesprzedane. Liczba lokali niesprzedanych, których budowa będzie zakończona w 2018 roku wynosi 117.

W 1Q 2018 Spółka sprzedała 123 lokale netto, a w wynikach za 1Q 2018 zostały rozpoznane 74 lokale.

Lokalizacje inwestycji własnych

Poniżej przedstawiono inwestycje w trakcie realizacji na 31 marca 2018 r.



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Największą i najważniejszą inwestycją realizowaną przez Emitenta jest projekt Bulwar Staromiejski, w ramach którego powstaje część mieszkaniowa oraz część biurowo-usługowa.

Poniższa tabela przedstawia harmonogram planowanych inwestycji.

Nazwa inwestycji	Liczba lokali / pow. najmu	% lokali sprzedanych na 31.03.2018	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy							
			2018				2019				2020			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Piękna 58	111	94%												
Soft Loft	301	97%												

Lofty przy fosie (Bulwar Staromiejski)	67	91%				
Na Kazamatkach (Bulwar Staromiejski)	73	86%				
Między Basztami + B8 (Bulwar Staromiejski)	8	100%				
Dom z Herbem (Bulwar Staromiejski)	32	78%				
Przy Przystani (Bulwar Staromiejski)	57	46%				
Przy Arsenale (Bulwar Staromiejski)	139	85%				
Bulwar Staromiejski (Przy Bulwarze I i II, Przy Przystani II, Willa Staromiejska)	183	55%				
Awicenny	268	30%				
Igielna	9	n.d.				
Śrutowa	61	n.d.				
Kaszubska	49	100%				
Piłsudskiego EI	127	n.d.				
Piłsudskiego EII	45	n.d.				
Krzyki	601	n.d.				
Ogrody Grabiszyńskie I	89	n.d.				
Ogrody Grabiszyńskie II	406	n.d.				
The Place (Bulwar Staromiejski) – budynek komercyjny	1030					
Wielka 27 – budynek komercyjny	9883					
SUMA lokali w kończonych inwestycjach			560	702	1 364	

Źródło: Emitent

Projekty mieszkaniowe w realizacji

Poniższa tabela przedstawia dane na dzień 31 marca 2018 dotyczące projektów mieszkaniowych Grupy będących w realizacji.

Planowane ukończenie	Nazwa inwestycji	PUM (m ²)	Liczba lokali	Sprzedane	Zaawansowanie sprzedaży	Szacowana cena netto (tys. zł/m ²)	Szacowany przychód (mln zł)	Ekonomiczna marża brutto na sprzedaży ¹	Księgowa marża brutto na sprzedaży	Termin zakończenia
2018 r.	Lofty przy Fosie (BS*)	3 332	67	61	91%	10,3	31,5	56% (17,7 mln zł)	21% (6,8 mln zł)	2Q 2018
	Na Kazamatkach (BS*)	2 833	73	63	86%	10,1	24,7	53% (13,2 mln zł)	14% (3,4 mln zł)	2Q 2018
	Piękna 58	5 584	111	104	94%	6,1	33,9	33% (11,2 mln zł)	33% (11,2 mln zł)	2Q 2018
	Soft Lofty	11 508	301	293	97%	6,3	73,3	33% (24,2 mln zł)	33% (24,2 mln zł)	3Q 2018
	Między Basztami + B8 (BS*)	494	8	8	100%	11,1	5,5	25% (1,4 mln zł)	-19% (-1,0 mln zł)	3Q 2018
	Suma	23 721	560	529	94%		168,9	67,7 mln zł	44,6 mln zł	
2019 r.	Dom z Herbem (BS*)	1 509	32	25	78%	11,1	16,8	55% (9,2 mln zł)	24% (4,1 mln zł)	3Q 2019

Przy Przystani (BS*)	2 612	57	26	46%	11,2	29,3	56% (16,5 mln zł)	27% (7,9 mln zł)	3Q 2019
Przy Arsenale (BS*)	6 226	139	118	85%	10,3	64,3	52% (33,5 mln zł)	19% (12,2 mln zł)	3Q 2019
Bulwar Staromiejski**	8 877	183	100	55%	11,2	99,4	65% (64,2 mln zł)	36% (36,3 mln zł)	3Q 2019
Kaszubska	1 431	49	49	100%	5,9	8,4	11% (0,9 mln zł)	11% (0,9 mln zł)	4Q 2019
Suma	20 655	460	318	69%		218,2	124,3 mln zł	61,4 mln zł	
Awicenny I+II+III	15 943	268	81	30%	5,2	83,7	18% (15,0 mln zł)	18% (15,0 mln zł)	1Q 2020
Ogrody Grabiszyńskie I	5 604	89	0	0%	6,5	38,3	24% (9,3 mln zł)	24% (9,3 mln zł)	2Q 2020
2020 r	Suma	21 547	357	81	23%	122	24,3 mln zł	24,3 mln zł	

¹ Ekonomiczna marża brutto nie uwzględnia przeszacowania nieruchomości dokonanego w ramach transakcji step-up

* etapy projektu Bulwar Staromiejski.

** Przy Bulwarze I i II, Przy Przystani II, Willa Staromiejska

Źródło: Emitent

Wśród projektów mieszkaniowych, będących w realizacji na 31.03.2018, szacowane przychody ze sprzedaży lokali przewidzianych do ukończenia w 2018 r. wynoszą ok. 169 mln zł. Marża ekonomiczna możliwa do uzyskania ze sprzedaży całości tych projektów wynosi 67,7 mln zł. Na dzień 31.03.2018 94% lokali zaplanowanych do przekazania w 2018 r. zostało zakontraktowane.

Wśród projektów mieszkaniowych, będących w realizacji na 31.03.2018, szacowane przychody ze sprzedaży lokali przewidzianych do ukończenia w 2019 r. wynoszą ok. 218 mln zł. Marża ekonomiczna możliwa do uzyskania ze sprzedaży całości tych projektów wynosi 124,3 mln zł. Na dzień 31.03.2018 69% lokali zaplanowanych do przekazania w 2019 r. zostało zakontraktowane.

Projekty mieszkaniowe planowane

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące projektów mieszkaniowych Grupy planowanych do uruchomienia w latach 2018-2019.

	PU (m ²)	Liczba lokali	Szacowana cena netto (zł/m ²)	Szacowany przychód (mln zł)	Cena nabycia gruntu netto (mln zł)	Cena gruntu netto/PU (tys. zł)	Planowany termin zakończenia
Igielna	267	9	14.000	3,7	1,5	5,6	3Q 2019
Śrutowa	1.718	61	7.000	12,0	1,7	1	3Q 2019
Piłsudskiego I	3.188	127	6.300	20,1	4,5	1,4	4Q 2019
Piłsudskiego II	1.324	45	6.300	8,3	2,0	1,5	4Q 2019
Ogrody Grabiszyńskie II	14.839	406	6.500	96,5	16	1,1	4Q 2020
Krzyki	22.000	601	6.300	138,6	19,5	0,9	2Q 2020
Suma	43.336	1 249		279,2			

*Tabela nie obejmuje inwestycji Księcia Witolda, która została w całości sprzedana w 4Q 2017 jeszcze przed rozpoczęciem budowy.

Źródło: Emitent

Poza projektami, które były w realizacji na 31.03.2018, Grupa Emitenta posiada bank ziemi, na którym planuje wybudowanie ponad 1 200 lokali o łącznej powierzchni ponad 43 tys. m². Szacowana wielkość przychodów ze sprzedaży planowanych projektów wynosi ok. 279 mln zł. Wszystkie opisane wyżej projekty Grupa zamierza zrealizować najpóźniej w 2020 r.

W maju 2018 r. Grupa zawarła dwie umowy przedwstępne nabycia nieruchomości we Wrocławiu na łącznie ok. 500 lokali.

Ponadto Grupa planuje realizację niewielkiego projektu na Teneryfie, pod budowę którego zakupiła w 2017 r. grunt za cenę ok. 3 mln zł.

Poniżej zostały przedstawione największe inwestycje mieszkaniowe zrealizowane przez Emitenta oraz wszystkie inwestycje znajdujące się w budowie oraz planowane do uruchomienia na Datę Prospektu.

Wybrane inwestycje - zrealizowane (wybudowane)

Ogrody Jordanowskie



Grupa zrealizowała inwestycję mieszkaniową zlokalizowaną pomiędzy ulicami Ks. Jana Dzierżonia, a ulicą Jordanowską w dzielnicy Fabryczna. Inwestycja została ukończona w 3Q 2016r. i obejmowała 3 budynki mieszczące łącznie 85 lokali mieszkaniowych.

Spółka posiada grunt pozwalający na realizację drugiego etapu inwestycji liczącego 267 lokali.

Pomorska 44



Pomorska 44 to ukończona w IV kwartale 2015 r. kameralna inwestycja wyróżniająca się minimalistyczną formą i elegancką elewacją. Budynek znajduje się w dzielnicy Śródmieście ok. 1 km na północ od Rynku.

W ramach inwestycji powstało 60 lokali znajdujących się na 7 kondygnacjach naziemnych

Osiedle Zodiak 3



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

Spółka zakończyła budowę inwestycji w 4Q 2017 r.

Przy Ptasiej



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

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

Spółka zakończyła budowę inwestycji w 4Q 2017 r.

Nowy Alexanderhaus



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

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

Twelve



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

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

Inwestycje - w budowie oraz planowane



Bulwar Staromiejski

Emitent w 2015 r. kupił nieruchomości o powierzchni 2,6 ha zabudowaną 14 zabytkowymi budynkami, które Spółka zamierza zrewitalizować. Inwestycja zlokalizowana w centrum Wrocławia nad Odrą realizowana jest w kilku etapach, z czego pierwszy został już ukończony (biurowiec Nowy Alexanderhaus). Reszta etapów jest w trakcie budowy. Zakończenie budowy całego projektu Spółka planuje na koniec 2019 r.

Część mieszkaniowa: W ramach inwestycji Emitent planuje wybudować ok. 480 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 20 000 m². Budowa pierwszych 2 budynków (Lofty przy Fosie oraz Na Kazamatkach) liczących łącznie 140 lokali zostanie ukończona w 2Q 2018 r. Obecnie Emitent jest także w trakcie budowy pozostałych 7 etapów.

Część biurowa: W ramach kompleksu powstanie również ok. 9 000 m² powierzchni usługowo-biurowej, z czego budowa budynku Nowy Alexanderhaus liczącego blisko 3 000 m² została ukończona w 4Q 2016 r. Obiekt ten został sprzedany w 4Q 2016 r. za 20 mln zł netto.



Soft Loft

Projekt Soft Loft składa się z dwóch sąsiadujących inwestycji Soft Loty Centrum oraz Soft Loft Legnicka oferujących łącznie 297 lokali mieszkaniowych. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Legnickiej w zachodniej części Wrocławia.

Budowa projektu została rozpoczęta w 4Q 2016 r., a zakończenie budowy planowane jest na 3Q 2018 r.



Piękna 58

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

Rozpoczęcie budowy miało miejsce w 1Q 2016 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 2Q 2018 r.



Awicenny

Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę dwóch budynków. Łącznie zostanie wybudowanych 268 lokali.

Budowa projektu została rozpoczęta w 4Q 2017 r., a zakończenie budowy planowane jest na 1Q 2020 r.



Ogrody Grabiszyńskie

Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Inwestycja jest podzielona na etapy, w pierwszym etapie powstanie 89 lokali, a w kolejnym 406 lokali.

Rozpoczęcie budowy I etapu miało miejsce w 1Q 2018 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 1Q 2020 r.

Piłsudskiego



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

Budowa projektu rozpocznie się w 3Q 2018 r., a zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2019 r.

Śrutowa



Śrutowa 12 to nowoczesny 6-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy z 60 lokalami mieszkalnymi oraz 1 lokalami użytkowymi. Inwestycja usytuowana jest w samym sercu historycznego Wrocławia, w otoczeniu nowych inwestycji oraz rewitalizowanych zabytkowych kamienic.

Budowa projektu rozpocznie się w 2Q 2018 r., a zakończenie budowy planowane jest na 3Q 2019 r.

Kaszubska



Inwestycja Kaszubska 10 położona jest w rewitalizowanej, nowoczesnej i dynamicznie rozwijającej się części Wrocławia. Projekt zakłada 7-kondygnacyjny budynek mieszkalny z 49 lokalami.

Budowa projektu została rozpoczęta w 1Q 2018 r., a zakończenie budowy planowane jest na 4Q 2019 r. Projekt został sprzedany w 100%.

Żegięstowska (Krzyki)



Inwestycja „Żegięstowska” powstaje w południowo-wschodniej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę trzech budynków i realizację 172 lokali mieszkalnych. Łącznie we wszystkich etapach zostanie wybudowanych 601 lokali.

Rozpoczęcie budowy I etapu nastąpi w 3Q 2018 r. Zakończenie tego etapu planowane jest na 2Q 2020 r.

Nieruchomości komercyjne

Grupa do końca 2017 r. ukończyła budowę trzech budynków komercyjnych o łącznej powierzchni najmu ok. 6 tys. m².

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

Obecnie Emitent jest właścicielem jednego niewielkiego ukończonego w 2017 r. budynku biurowo-usługowego o nazwie The Place stanowiącego element inwestycji Bulwar Staromiejski.

W 4Q 2016 r. i2 Development rozpoczęło budowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Wielkiej 27, w sąsiedztwie budynku Sky Tower. Łączna powierzchnia najmu biurowca wyniesie blisko 10 tys. m². Jego budowa rozpoczęła się w 4Q 2016 r., a jej ukończenie planowane jest na 4Q 2019 r.

Projekty komercyjne w budowie



The Place to kompleks biurowo-handlowy mający powstać wzdłuż fosy miejskiej przy placu Jana Pawła II we Wrocławiu w ramach inwestycji Bulwar Staromiejski.

Emitent zaoferuje ponad 300 m² powierzchni biurowej i ponad 600 m² powierzchni handlowej.

Ukończenie budowy planowane jest na 1Q 2018 r.



Emitent jest w trakcie budowy najwyższego biurowca we Wrocławiu. Znajdująca się u zbiegu Wielkiej i Powstańców Śląskich inwestycja ma oferować ok. 9 tys. m² powierzchni biurowej na 15 kondygnacjach.

Pierwsze prace budowlane zostały rozpoczęte w 4Q 2016 r., a ukończenie budowy planowane jest na 4Q 2019 r.

Działalność budowlana

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. realizuje usługi budowlane jako generalny wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., na terenie Polski, zajmuje się głównie realizowaniem projektów deweloperskich Grupy oraz kompleksowym ich wykonywaniem, jako inwestor zastępczy (menedżer kontraktu) i generalny wykonawca. Posiadanie przez Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. znacznego potencjału w zakresie usług budowlanych umożliwia także realizację projektów deweloperskich dla podmiotów zewnętrznych.

W latach 2012-2017 Grupa świadczyła usługi budowlane dla Grupy oraz podmiotów spoza Grupy tzn. projekty realizowane były na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych (podmioty powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy). Projekty budowlane były realizowane w standardzie premium (tzn. zlokalizowane stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym). Realizacja takich projektów budowlanych dla inwestorów zewnętrznych była zbliżona zakresem do projektów deweloperskich Grupy, polegała na:

- przygotowaniu projektów architektoniczno – budowlanych,
- realizacji inwestycji jako generalny wykonawca,
- kompleksowej pomocy w realizacji projektów inwestycyjnych obejmujących prowadzenie niezbędnych analiz, tworzeniu i aktualizacji harmonogramów a także pomocy w uzyskiwaniu kapitału zewnętrznego,
- całościowej obsłudze sprzedaży nieruchomości (firmowanych marką Emitenta) m.in. polegającej na prowadzeniu kampanii reklamowych nieruchomości, obsłudze klientów oraz zawieraniu umów cywilno - prawnych oraz aktów notarialnych,
- świadczeniu usług księgowych (wystawianie dokumentów księgowych oraz przygotowywanie dokumentów księgowych dla biura rachunkowego prowadzącego księgowość spółki) oraz
- pozostałych usługach takich jak: kompleksowa obsługa organizacyjna i administracyjna (np. prowadzenie korespondencji firmowej, przygotowywanie umów z podmiotami zewnętrznymi), zapewnienie obsługi informatycznej oraz obsługi prawnej (m.in. przygotowywanie oficjalnych pism, pozwów oraz projektów uchwał).

W kolejnych latach Grupa zamierza rozwijać działalność budowlaną (zakres usług opisany powyżej) tzn. prowadzić projekty na gruntach należących do inwestorów zewnętrznych, innych niż podmiotów powiązanych z Panem Andrzejem Kowalskim – jednym ze Znacznych Akcjonariuszy. Zgodnie z uzgodnieniem złożonym w trakcie oferty publicznej w 2016 r., Grupa planuje ograniczyć prowadzenie projektów budowlanych dla Pana Andrzeja Kowalskiego, a po zakończeniu obecnie realizowanych projektów budowlanych, zaprzestać realizacji

wszelkich projektów dla tego inwestora. Ostatni obecnie realizowany projekt zostanie ukończony pod koniec 2018 r.

Działalność architektoniczna

Działalnością architektoniczną w Grupie zajmuje się biuro projektowe Chamielec Architekci sp. z o.o. Pracownia przygotowuje projekty architektoniczne (dotyczące budowy, przebudowy, czy nadbudowy budynków) na potrzeby Grupy oraz podmiotów zewnętrznych.

Działalnością architektoniczną wewnątrz zajmuje się spółka z Grupy - Concept sp. z o.o. Działalność ta obejmuje:

- projektowanie i aranżację wewnątrz części wspólnych budynków realizowanych przez Grupę (w ramach projektów deweloperskich i budowlanych) oraz podmiotów zewnętrznych,
- projektowanie i aranżację wewnątrz dla nabywców lokali sprzedawanych przez Spółkę.

Istotne umowy

W niniejszej części Prospektu zawarto podsumowanie istotnych umów zawartych przez Spółkę lub Spółki Zależne, poza normalnym tokiem ich działalności, w okresie dwóch lat poprzedzających Datę Prospektu, a także umów zawartych w okresie wcześniejszym, jeżeli takie umowy dotyczą istotnych praw lub obowiązków Spółki na Datę Prospektu.

W ocenie Spółki opisane poniżej umowy mają istotne znaczenie dla Spółki z uwagi na ich znaczący wpływ na kluczowe dla Spółki i Spółek Zależnych obszary działalności. Opisane poniżej umowy mają istotne znaczenie dla Spółki nie ze względu na ich wartość finansową, lecz ich znaczenie operacyjne.

Umowy finansowe Spółek Zależnych

Aneks z dnia 23 lutego 2017 r. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym pomiędzy mBankiem S.A. a Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym sp. z o.o. z dnia 8 maja 2015 r.

W dniu 23 lutego 2017 r. spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarła z mBankiem S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27 lutego 2018 r. Wysokość kredytu w rachunku bieżącym to kwota 2.000.000,00 PLN z terminem spłaty salda debetowego do dnia 28 lutego 2018 r.

Umowa o kredyt budowlano-hipoteczny pomiędzy mBankiem Hipotecznych S.A. a i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Zgodnie z umową kredytu budowlano-hipotecznego nr 17/0040 z dnia 30 sierpnia 2017 r. mBank Hipoteczny S.A. („mHipoteczny”) udzielił spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 12.500.000,000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z projektem – budowa budynku o charakterze biurowo-usługowym przy ul. Powstańców Śląskich 108, 110/Wielka 27 we Wrocławiu – projekt „Wielka 27” („Inwestycja”). Kredyt wypłacany jest w walucie EUR, w fazie deweloperskiej mHipoteczny naliczy odsetki od kwoty wykorzystanego kredytu na każdy okres odsetkowy według zmiennej stopy procentowej EURIBOR 3M, powiększonej o marżę. Odsetki w fazie deweloperskiej naliczane będą za każdy dzień według formuły 365/360. W fazie inwestycyjnej mHipoteczny naliczy odsetki od kwoty pozostałego do spłaty kapitału kredytu według zmiennej stopy procentowej EURIBOR 6M, powiększonej o marżę. Odsetki w fazie inwestycyjnej naliczane będą za każdy dzień według formuły 360/360. Kredyt zostanie uruchomiony nie później niż do dnia 30 sierpnia 2018 r., zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 20 sierpnia 2030 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna do kwoty 18.750.000,00 EUR ustanowiona na rzecz mHipotecznego, docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7; ustanowiły zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. na rzecz mHipotecznego; oświadczenie spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wobec mHipotecznego, do kwoty 18.750.000,00 EUR, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego; umowa wsparcia projektu przez Emitenta, obowiązująca przez cały czas trwania fazy deweloperskiej, zawarta pomiędzy mHipotecznym, spółką i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. i Emitentem.

Umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT pomiędzy Alior Bank S.A. a i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. z dnia 22 września 2017 r.

Zgodnie z dwoma umowami kredytowymi z dnia 22 września 2017 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. otrzymała od Alior Banku S.A. („**Alior Bank**”) do dyspozycji kredyt budowlany do kwoty 57.377.373,00 PLN („**Kredyt Budowlany**”) oraz kredyt VAT do kwoty 1.700.000,00 PLN („**Kredyt VAT**”) z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Awicenny”, położonego we Wrocławiu przy ul. Ibn Siny Awicenny („**Inwestycja**”). Kredyty wypłacany są w walucie PLN, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, będącej sumą stawki Alior Banku i marży. Całkowita wypłata kredytów nastąpi nie później niż do dnia 31 lipca 2019 r., zaś termin ostatecznej spłaty został ustalony na dzień 30 września 2020 r.

W umowach kredytowych strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: oświadczenie spółki i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. sporządzone w formie aktu notarialnego o ustanowieniu mającej najwyższe pierwszeństwo umownej hipoteki do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty kredytu budowlanego oraz kredytu VAT tj. do kwoty 88.616.060,00 PLN na obciążonej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0; oświadczenie spółki i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. oraz spółki i2 Development sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Alior Banku co do zobowiązań wynikających umowy kredytu sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w odniesieniu do Kredytu Budowlanego, do kwoty 200% maksymalnej do udostępnienia kwoty Kredytu Budowlanego tj. do kwoty 114.754.746,00 PLN; oświadczenie spółki i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Alior Banku co do zobowiązań wynikających z umowy kredytu, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w odniesieniu do Kredytu VAT, do kwoty 200% maksymalnej do udostępnienia kwoty Kredytu VAT tj. do kwoty 3.400.000,00 PLN oraz umowa wsparcia, która zostanie zawarta pomiędzy i2 Development S.A., i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. a Alior Bankiem, zawierająca zobowiązanie i2 Development S.A. do zapewnienia i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. dodatkowych środków do kwoty stanowiącej 10% kosztów projektu, celem pokrycia przekroczonych kosztów projektu lub gwarancja bankowa do kwoty stanowiącej 10 % kosztów projektu.

Umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT pomiędzy Alior Bankiem S.A. a i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. z dnia 14 czerwca 2016 r.

i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła umowę kredytu odnawialnego na finansowanie bieżącej działalności („**Umowa Kredytu Inwestycyjnego**”) z Alior Bankiem S.A. („**Alior Bank**”), na mocy której otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 37.650.000,00 PLN („**Kredyt Inwestycyjny**”) z przeznaczeniem na finansowanie projektu deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wraz z częścią usługową we Wrocławiu przy ul. Przedmiejskiej 2 i Legnickiej 43 – Projekt Legnicka („**Inwestycja**”) oraz umowę kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym („**Umowa Kredytu VAT**”) z Alior Bankiem na mocy której otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 1.300.000,00 PLN („**Kredyt VAT**”) z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji. Łączna wartość Umowy Kredytu Inwestycyjnego i Umowy Kredytu VAT wynosi 38.950.000,00 PLN. Całkowita wypłata Kredytu 1 nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2018 r., zaś termin spłaty tych kredytów został ustalony na dzień 13 czerwca 2019 r. Kredyt Inwestycyjny wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior Banku.

Warunkami wykorzystania Kredytu Inwestycyjnego były m.in. dostarczenie do Alior Banku aktu zakupu nieruchomości, na której realizowana ma być Inwestycja, gdzie stroną kupującą będzie i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.; dostarczenie do Alior Banku ostatecznej decyzji przenoszącej pozwolenie na budowę Inwestycji na rzecz i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.; złożenie przez i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie świadczeń pieniężnych na rzecz Alior Banku sporządzonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej kwoty 75.300.000,00 PLN. Wszystkie warunki wykorzystania Kredytu Inwestycyjnego określone w umowie kredytowej zostały spełnione.

W umowach kredytowych strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna do kwoty 58.425.000,00 zł ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we

Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00048864/2 oraz sądowy zastaw rejestrowy na prawach do Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego prowadzonego w Alior Banku.

Umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT pomiędzy Alior Bankiem S.A. a i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. z dnia 30 marca 2016 r.

Zgodnie z dwoma umowami kredytowymi z dnia 30 marca 2016 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. otrzymała od Alior Banku S.A. („**Alior Bank**”) kredyt inwestycyjny do kwoty 18.940.122,00 PLN („**Kredyt Inwestycyjny**”) oraz kredyt VAT do kwoty 500.000 PLN („**Kredyt VAT**”). Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na 31 sierpnia 2018 r., zaś Kredytu VAT na 30 czerwca 2017 r. Kredyt VAT został w całości spłacony.

W umowach kredytowych strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna łączna do kwoty 29.160.183,00 PLN ustanowiona (i) na prawie użytkowania wieczystego przysługującym spółce i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Pięknej 58, obejmującej działkę nr 13/12, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00112075/4, (ii) na udziale w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego przysługującym spółce i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działki nr 6/10, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00137623/2 oraz (iii) na udziale w wysokości 2/8 w prawie użytkowania wieczystego przysługującym spółce i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k. do nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej działki nr 13/22, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00120710/7.

Umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT pomiędzy PKO Bank Polski S.A. a i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. z dnia 18 listopada 2015 r.

Zgodnie z umowami kredytowymi z dnia 18 listopada 2015 r. i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k. otrzymała od PKO Banku Polskiego („**PKO BP**”) do dyspozycji kredyt inwestycyjny nieodnawialny do kwoty 7.197.830,00 PLN („**Kredyt Inwestycyjny**”) oraz kredyt VAT do kwoty 700.000,00 PLN („**Kredyt VAT**”) z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na 28 grudnia 2017 r., zaś dla Kredytu VAT na 28 sierpnia 2017 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna łączna do kwoty 11.846.745,00 PLN ustanowiona na rzecz PKO Banku Polskiego na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00175738/9.

Zarówno Kredyt Inwestycyjny jak i Kredyt VAT zostały całkowicie spłacone w dniu 24 października 2017 r.

Umowa o kredyt pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. z dnia 29 października 2015 r.

Zgodnie z umową kredytową z dnia 29 października 2015 r. spółka i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. otrzymała od mBanku Hipotecznego („**mHipoteczny**”) do dyspozycji kredyt do kwoty 114.000.000,00 PLN („**Kredyt**”) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją projektu przy Bulwarze Staromiejskim we Wrocławiu. Termin ostatecznej spłaty Kredytu został ustalony na 20 października 2027 r.

W umowie kredytowej strony uzgodniły standardowy dla tego typu transakcji katalog zabezpieczeń, w tym w szczególności: hipoteka umowna łączna do kwoty 228.000.000,00 PLN ustanowiona na rzecz mHipotecznego na nieruchomości będącej własnością i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00045425/2.

Umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT pomiędzy Alior Bankiem S.A. a i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. z dnia 11 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z umowami kredytu z dnia 11 sierpnia 2015 r. Alior Bank S.A. („**Alior Bank**”) udzielił i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. kredytu inwestycyjnego nieodnawialnego w rachunku bieżącym do kwoty 11.400.000,00 PLN („**Kredyt Inwestycyjny**”) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją budowy 24 budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Wierzyńskiego – Zodiak III oraz kredytu VAT odnawialnego w rachunku bieżącym do kwoty 700.000,00 PLN („**Kredyt VAT**”) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją budowy 24

budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Wierzyńskiego – Zodiak III. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy WIBOR 3M powiększonej o marżę Alior banku. Kredyt Inwestycyjny oraz Kredyt VAT zostały całkowicie spłacone.

W umowach kredytowych strony uzgodniły standardowy dla tego typu umów katalog zabezpieczeń, w tym pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k (wskazanego w umowie) prowadzącego przez Alior Bank oraz do innych rachunków bankowych spółki, jakie zostaną otwarte w Alior Banku, hipotekę łączną umowną na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00326322/4, potwierdzony przelew na rzecz Alior Banku praw z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, zastaw rejestrowy na otwartym rachunku powierniczym prowadzonym przez Alior Bank, pełnomocnictwo notarialne dla Alior Banku do sprzedaży lokali w ramach projektu Zodiak III, niepotwierdzony przelew wierzytelności z zawieranych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc parkingowych (garażowych) i komórek lokatorskich powstałych w ramach projektu deweloperskiego Zodiak III, poręczenie cywilne i2 Development S.A. oraz blokada rachunku pomocniczego prowadzącego przez Alior Bank.

Umowy zawierają standardowe dla tego typu umów postanowienia, w tym dotyczące m.in. obowiązku wykorzystania kredytu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywania w okresie kredytowania wpływów na wskazane przez Alior Bank rachunki w wysokości nie mniejszej niż 100% wpływów brutto ze sprzedaży lokali w ramach projektu, prowadzenia wszystkich płatności i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. przez rachunki Alior Banku, utrzymywania określonego w umowie minimalnej ceny sprzedaży lokali w ramach projektu, utrzymywania dodatknych kapitałów własnych czy niezaciągania i niedopuszczania do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych spółki bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku.

W umowach, i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zobowiązała się do niewypłacania lub nieprzekazywania w jakiegokolwiek innej formie udziałowcom/właścicielom spółki lub innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidend lub innych wypłat związanych z udziałem w kapitale zakładowym, jak również nieprzekazywania tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku. Ponadto i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. zobowiązała się do uzyskania zgody Alior Banku na zmiany formy prawnej.

Kredyt VAT został całkowicie spłacony w dniu 5 października 2017 r. Kredyt Inwestycyjny został w dniu 20 grudnia 2017 roku całkowicie spłacony.

Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy

Poniżej przedstawiono informacje na temat emisji obligacji dokonywanych przez Emitenta do Daty Prospektu.

Seria	Kwota (w tys. PLN)	Waluta	Data Emisji	Data Wykupu	Oprocentowanie	Zabezpieczenie
A	10 000	PLN	29.02.2016	28.02.2019	8,50%	Tak
B	15 000	PLN	13.01.2017	31.07.2019	WIBOR 3M + 4,5%	Nie
C	30 000	PLN	05.01.2017	05.01.2020	8,10%	Tak
D	10 000	PLN	06.04.2017	07.10.2019	WIBOR 3M + 4,5%	Nie
E	15 000	PLN	06.02.2018	06.02.2020	WIBOR 3M + 4,3%	Nie
RAZEM	80 000	PLN				

Źródło: Emitent

Środki z emisji zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji na finansowanie działalności operacyjnej Grupy, w tym na zakup gruntów w Adeje na Teneryfie oraz we Wrocławiu przy ulicy Kaszubskiej.

Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Z wyjątkiem postępowań opisanych poniżej, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Emitent ani Spółki Zależne nie były stroną ani uczestnikiem jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Poza postępowaniami wskazanymi poniżej, Spółka ani Spółki Zależne nie posiadają informacji o jakichkolwiek toczących się lub grożących postępowaniach, które miałyby istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

W toku normalnej działalności zarówno Emitent, jak i Spółki Zależne są stronami oraz uczestnikami postępowań, które zdaniem Spółki, nie mają istotnego znaczenia dla Spółki oraz Grupy. Na Datę Prospektu przeciwko Spółkom Zależnym toczy się 9 postępowań cywilnych, o łącznej wartości roszczeń 280.100,52 PLN wraz z ustawowymi odsetkami.

Według najlepszej wiedzy Zarządu na Datę Prospektu wobec Spółek Grupy nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości.

Na Datę Prospektu organy podatkowe prowadzą w stosunku do Emitenta postępowania podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości za lata 2014, 2015 i 2016. W postępowaniach za lata 2014-2015 linia obrony Emitenta opiera się na fakcie, iż budynki zostały jednostkowo wpisane do rejestru zabytków i są utrzymywane zgodnie z przepisami prawa, zaś w postępowaniu dotyczącym podatku od nieruchomości za rok 2014 Emitent powołuje się na względy techniczne. W wyniku prowadzonych przez organy podatkowe postępowań wydane zostały 3 decyzje dotyczące podatku od nieruchomości, kolejno za lata 2014, 2015 i 2016, określające kwoty zobowiązań na poziomie ok 500 tys. zł za każdy rok. W dniu 21 marca 2017 r. Spółka wniosła odwołania od każdej z decyzji kwestionując w całości wysokość ustalonych zobowiązań oraz powołując się na liczne uchybienia organów o charakterze proceduralnym i merytorycznym. Na Datę Prospektu postępowania odwoławcze są w toku. Ewentualna łączna kwota podatku, do uiszczenia której Emitent może zostać zobowiązany w wyniku niekorzystnego dla Emitenta zakończenia postępowań podatkowych w zakresie podatku od nieruchomości z lata 2014, 2015 i 2016 wynosi 1.519.516, 00 zł. W ocenie Emitenta istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że rozstrzygnięcie sporów podatkowych będzie korzystne dla Spółki przynajmniej w znacznej części.

Na Datę Prospektu Grupie nie są znane zagrożenia dotyczące wszczęcia jakiegokolwiek postępowania administracyjnego, postępowania przed sądami administracyjnymi ani cywilnymi, postępowania karnego ani arbitrażowego, które mogłyby wywrzeć znaczący wpływ na sytuację finansową Grupy lub wyniki jej działalności operacyjnej. Z uwagi na przedmiot działalności Emitenta nie wyklucza się również ewentualnych przyszłych roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji związanych ze sprzedawanymi nieruchomościami, w tym wszczętych w związku z tym postępowań sądowych.

OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE

Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:	i2 Development Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, Polska
Numer telefonu:	+48 71 797 88 92
Numer faksu:	+ 48 71 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
KRS:	0000520460
REGON:	022010257
NIP:	8971785953

Spółka została założona w dniu 26 czerwca 2012 r. pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 12 listopada 2012 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000439659. W dniu 24 czerwca 2014 r., na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, wspólnicy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. podjęli uchwałę nr 3 w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną działającą pod firmą Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez zarząd spółki w dniu 15 kwietnia 2014 r. Przekształcenie spółki zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 29 sierpnia 2014 r. Na mocy postanowienia dotychczasowa spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a w jej miejsce wpisana została Spółka.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Spółka działa na podstawie i zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jak również innymi przepisami dotyczącymi spółek handlowych oraz postanowieniami Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

Przedmiot działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- pozostałe formy udzielania kredytów;
- pozostała działalność wspomagająca usługowi finansowe, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;
- działalność w zakresie architektury;
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Przedmiot działalności Spółki został szczegółowo określony w § 6 Statutu.

Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.700.000 PLN i dzieli się na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda, w tym 8.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 1.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B.

Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Każda akcji daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z § 11 Statutu, Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warianty subskrypcyjne.

Wszystkie akcje w kapitale zakładowym Emitenta zostały w pełni opłacone. Część kapitału zakładowego Emitenta tj. część akcji serii A Emitenta zostały opłacone wkładem niepieniężnym. Statut nie zawiera postanowień dotyczących upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Znaczeni akcjonariusze Spółki

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki są:

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów (szt.)	Nominalna wartość akcji (PLN)	% kapitału/głosów
Pan Marcin Misztal:			
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)	4.091.574	4.091.574 PLN	42,18%
Pan Andrzej Kowalski:			
- pośrednio przez Galtoco Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)	4.131.781	4.131.781 PLN	42,60%
Ogółem	8.223.355	8.223.355 PLN	84,78%

Źródło: Emitent.

Jeden ze Znacznych Akcjonariuszy, Pan Andrzej Kowalski związany jest z sektorem budowlanym. Pan Andrzej Kowalski jest właścicielem kilku nieruchomości, na których realizowane są projekty deweloperskie. Zakończenie tych inwestycji planowane jest do końca 2018 roku.

Spółki powiązane z Panem Andrzejem Kowalskim prowadzą szeroko rozumianą działalność deweloperską. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami Spółki a interesami Pana Andrzeja Kowalskiego. Pan Andrzej Kowalski planuje zaprzestanie działalności deweloperskiej, która może być uznana za konkurencyjną w stosunku do działalności Grupy po zakończeniu obecnie realizowanych projektów.

Do dnia 21 marca 2018 r. Pan Andrzej Kowalski pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Kontrola nad Spółką

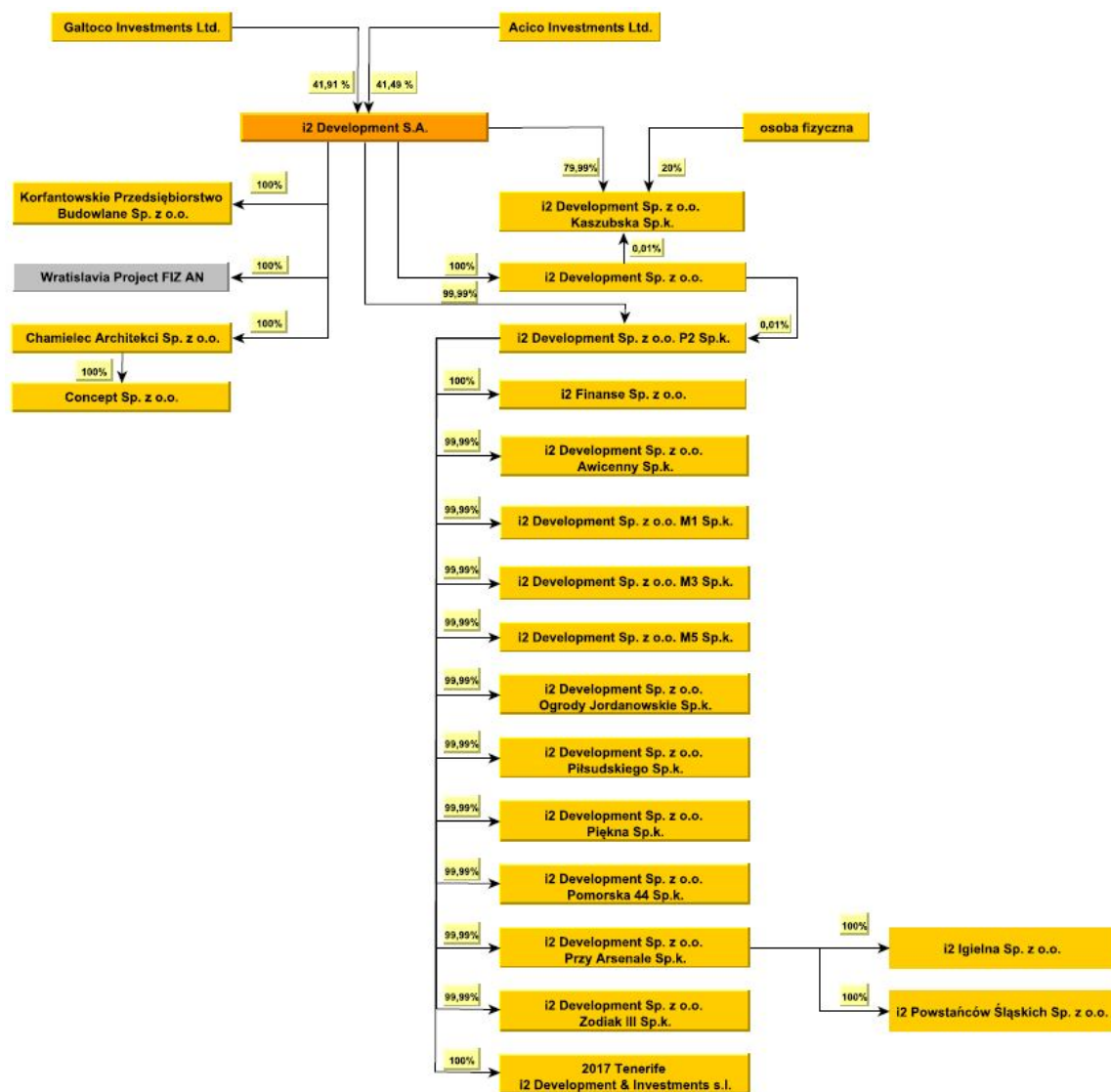
Na Datę Prospektu Spółka jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Znacznych Akcjonariuszy. Spółce nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli nad Spółką.

Kodeks Spółek Handlowych przewiduje szereg instytucji, których celem jest zapobieganie nadużywaniu pozycji dominującej w spółce akcyjnej. Do katalogu tych instytucji należy m.in. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, zwoływania Walnego Zgromadzenia i składania wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami czy zakaz wydawania wiążących poleceń członkom Zarządu. Także Ustawa o Ofercie Publicznej zawiera pewne mechanizmy, które chronią akcjonariuszy mniejszościowych, w tym w szczególności prawo do żądania zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonej sprawy, jak również obowiązki ujawniania stanu posiadania akcji spółki publicznej czy szczególne obowiązki podmiotów przekraczających określone progi liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki publicznej, w tym obowiązki związane z ogłaszaniem wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zmiannę akcji.

Grupa

Na Datę Prospektu Grupę tworzy Emitent oraz 20 podmiotów bezpośrednio lub pośrednio od niego zależnych. Emitent jest spółką holdingową, która prowadzi działalność operacyjną, polegającą na świadczeniu usług z zakresu realizacji inwestycji mieszkaniowych, powierzchni biurowych oraz usługowych, przy współudziale spółek zależnych, utworzonych dla realizacji poszczególnych projektów deweloperskich oraz obsługi najmu powierzchni biurowych i handlowych.

Poniższy schemat przedstawia strukturę organizacyjną Grupy na Datę Prospektu.



Źródło: Emitent.

Spółki Zależne

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki.

Źródło: Emitent.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Spółka posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	1.011.000 PLN*
Główny przedmiot działalności:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

* w dniu 16 stycznia 2018 r. zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 10.950 PLN tj. z kwoty 1.000.050 PLN do kwoty 1.011.000 PLN. Stosowny wniosek został złożony w KRS, jednakże na Datę Prospektu podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane.

Źródło: Emitent.

Chamielec Architekci sp. z o.o.

Spółka posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Chamielec Architekci sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Chamielec Architekci sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność w zakresie architektury.

Źródło: Emitent.

Concept sp. z o.o.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Concept sp. z o.o. (pośrednio poprzez Chamielec Architekci sp. z o.o.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	Concept sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność w zakresie architektury.

Źródło: Emitent.

i2 Development sp. z o.o.

Spółka posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Źródło: Emitent.

i2 Finanse sp. z o.o.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Finanse sp. z o.o. (pośrednio poprzez i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Finanse sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe.

Źródło: Emitent.

i2 Igielna sp. z o.o.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Igielna sp. z o.o. (pośrednio poprzez i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Igielna sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	100.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Źródło: Emitent.

i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. (pośrednio poprzez i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Kapitał zakładowy:	100.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Źródło: Emitent.

i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M1 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k (dawniej i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k., a przed tym i2 Development sp. z o.o. M2 sp.k.), w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Księcia Witolda sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M3 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Hotele i podobne obiekty zakwaterowania.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Piękna sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.

Spółka, sprawuje kontrolę bezpośrednio jako komandytariusz oraz pośrednio przez swoją spółkę zależną nad spółką i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development S.A., osoba fizyczna
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.

Spółka, poprzez swoje spółki zależne, sprawuje kontrolę nad spółką i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k., w której komplementariuszem jest i2 Development sp. z o.o.*

Nazwa i forma prawna:	i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.
Siedziba i adres:	Wrocław, ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Komplementariusz:	i2 Development sp. z o.o.
Komandytariusz:	i2 Development S.A.
Wysokość sumy komandytowej:	5.000 PLN
Główny przedmiot działalności:	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Źródło: Emitent.

* Na Datę Prospektu i2 Development sp. z o.o. posiada 0,01 % udziału w zyskach.

2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.

Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki 2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l. (pośrednio poprzez i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.), co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nazwa i forma prawna:	2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.
Siedziba i adres:	Calle Francia, A8, Costa Adeje-San Eugenio Alto, 38660 Santa Cruz de Tenerife Spain
Kapitał zakładowy:	3.000 EUR
Główny przedmiot działalności:	Zarządzanie, zagospodarowanie nieruchomości, kupno, sprzedaż, najem nieruchomości, realizacja inwestycji budowlanych.

Źródło: Emitent.

Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

Spółka posiada łącznie 22.948 imiennych certyfikatów inwestycyjnych, w tym 10 certyfikatów inwestycyjnych serii A, 22.900 certyfikatów inwestycyjnych serii B, 25 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 13 certyfikatów inwestycyjnych serii D funduszu Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. Na dzień 30 listopada 2017 r. wartość jednego certyfikatu wynosiła 12.500,29 zł, zaś wartość aktywów netto tego funduszu, wynosiła 286.856.725,96 zł.

Nazwa i forma prawna:	Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
Siedziba i adres:	Warszawa, ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa
Zarządzający funduszem:	Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.
Cel funduszu:	Wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat dokonywanych w papiery wartościowe i inne prawa majątkowe.

Źródło: Emitent.

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji

W dniu 26 października 2017 r. zakończono proces likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji. W związku z likwidacją przeniesiono udziały i2 Development

sp. z o.o. oraz prawa i obowiązki komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A. Na Datę Prospektu został złożony wniosek o wykreślenie spółki z KRS.

ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, organami zarządzającymi i nadzorującymi w Spółce są Zarząd i Rada Nadzorcza. Opis Zarządu oraz Rady Nadzorczej został przygotowany w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych, Statut oraz Regulaminy Zarządu i Rady Nadzorczej obowiązujące na Datę Prospektu.

Zarząd

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd.

Skład Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z od 1 do 5 członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, których powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną 3-letnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być odwołani lub zawieszeni w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza może odwołać poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu przed upływem kadencji Zarządu. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Do zakresu działania Zarządu należy prowadzenie i podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem dla pozostałych organów Spółki.

Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia Spółki w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w toku obrad Walnego Zgromadzenia Spółki.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd działa na podstawie Statutu i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu, o ile został powołany.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z członków Zarządu samodzielnie. 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.

Członkowie Zarządu

Na Datę Prospektu Zarząd Spółki składa się z 2 członków. Poniżej przedstawiono informacje na temat członków Zarządu sporządzone na podstawie złożonych przez nich oświadczeń.

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji	Adres miejsca pracy
Marcin Paweł Misztal	33	Prezes Zarządu	20 kwietnia 2015 r.	20 kwietnia 2018 r.	ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
Gabriela Woś-Tarkowska	38	Wiceprezes Zarządu	21 marca 2018 r.	20 kwietnia 2018 r.	ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu.

Mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji przez członka Zarządu, tj. za rok 2017.

Każdy członek Zarządu może także zrezygnować z pełnienia funkcji przed upływem kadencji poprzez złożenie rezygnacji przewodniczącemu Rady Nadzorczej, a w razie jego braku dowolnemu członkowi Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie uchwałą podjętą bezwzględną większością głosów, na okres wspólnej, 3-letniej kadencji. Rada Nadzorcza w trybie głosowania wyłania spośród siebie przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza powinna składać się z przynajmniej pięciu członków.

Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia go przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Przy zawieraniu umów z członkami Zarządu oraz w sporach z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez przewodniczącego albo wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Zgodnie z § 18 Statutu, oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz w innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności: (i) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki; (ii) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; (iii) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; (iv) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; (v) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; (vi) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu; (vii) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (viii) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; (ix) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.

Ponadto Rada Nadzorcza wyraża Zarządowi zgodę na: (i) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (ii) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iii) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iv) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; (v) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, z zastrzeżeniem, że temu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; (vi) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Od momentu, w którym Spółka stała się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna: (i) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; (ii) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy; (iii) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może na czas oznaczony delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej, na zaproszenie przewodniczącego Rady Nadzorczej lub żądanie Zarządu.

Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady Nadzorczej zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiejkolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia. Posiedzenie Rady Nadzorczej może odbywać się również bez formalnego zwołania, pod warunkiem, że na jej posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i żaden z nich nie sprzeciwia się odbyciu posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały.

Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały także w trybie pisemnym bez odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej (tryb obiegowy) lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Podejmowanie uchwał w trybach głosowania na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, obiegowym lub przy użyciu środków porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Członkowie Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 członków. Poniżej przedstawiono informacje na temat członków Rady Nadzorczej sporządzone na podstawie złożonych przez nich oświadczeń.

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji	Adres miejsca pracy
Radosław Kuczyński	47	przewodniczący Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	Pl. Orłat Lwowskich 1, 53-605 Wrocław
Dariusz Ilski	50	członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	ul. Sycowska 44, 51-319 Wrocław
Piotr Puchalski	39	członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	ul. Złota 59, 00-120 Warszawa
Jakub Klimczak	37	członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
Monika Król-Stępień	43	członek Rady Nadzorczej	26 czerwca 2015 r.	26 czerwca 2018 r.	ul. Kukulca 1, 51-418 Wrocław ul. Strzegomska 42j/13 53-611 Wrocław

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu.

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji przez członka Rady Nadzorczej, tj. za rok 2017.

Każdy członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z pełnienia funkcji przed upływem kadencji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji Zarządowi. Wówczas mandat takiego członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem wskazanym w rezygnacji, zgodnie z zasadami określonymi w Statucie oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa także w razie odwołania go przez Walne Zgromadzenie, z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia albo w przypadku śmierci członka Rady Nadzorczej.

Komitety Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza może powołać Komitet Audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków.

Na podstawie art. 129 ust. 1 i ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach w skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej trzech członków rady nadzorczej, przy czym większość członków komitetu audytu, w tym przewodniczący, powinni spełniać warunki niezależności, przynajmniej jeden z nich powinien posiadać wiedzę i umiejętności w dziedzinie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek komitetu audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży.

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza, która liczy pięciu członków, może wykonywać zadania komitetu audytu.

Zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej; (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej; (iv) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej; (v) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola komitetu audytu w procesie badania; (vi) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce; (vii) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania, opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmiotu powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem; określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę; (viii) przedstawienie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej, zgodnie z politykami, o których mowa w punkcie (vii) powyżej; oraz (ix) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Na Datę Prospektu w Spółce zadania Komitetu Audytu wykonuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Rady Nadzorczej większość członków Rady Nadzorczej pełniących zadania Komitetu Audytu tj. Pani Monika Król-Stępień, Pan Piotr Puchalski, Pan Dariusz Ilski oraz przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Radosław Kuczyński spełnia kryteria niezależności, o których mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Pan Piotr Puchalski oraz Pan Jakub Klimczak posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży nieruchomościowej, w której działa Emitent: (i) Pan Piotr Puchalski z uwagi na zdobyte doświadczenie zawodowe w Centrum Bankowości Korporacyjnej w Warszawie, Zespole Finansowania Nieruchomości Banku Zachodniego WBK S.A. (jako starszy analityk), Savillis sp. z o.o. (jako Associate Director) – międzynarodowym doradcy na rynku nieruchomości oraz w związku z prowadzoną obecnie działalnością gospodarczą pod własnym nazwiskiem związaną z rynkiem nieruchomości; (ii) Pan Jakub Klimczak z uwagi na doświadczenie zawodowe w grupie PZU S.A. (jako menedżer inwestycyjny), gdzie współzarządzał funduszem inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, w Banku Gospodarstwa Krajowego, BGK Nieruchomości S.A. (jako dyrektor ds. inwestycji oraz członek komitetu inwestycyjnego) oraz w związku z obecnie pełnioną funkcją zarządzającego inwestycjami nieruchomościowymi w PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Natomiast Pani Monika Król-Stępień z uwagi m.in. na: (i) tytuł doktora nauk ekonomicznych w dziedzinie finansów, (ii) posiadane od 14 lat uprawnienia biegłego rewidenta, (iii) szeroką wiedzę z zakresu rachunkowości krajowej i międzynarodowej, audytu finansowego, międzynarodowych standardów rewizji finansowej, kontroli wewnętrznej, procedur kontroli podatkowej oraz (iv) kilkunastoletnie

doświadczenie zawodowe w pracy samodzielnej i głównego księgowego w jednostkach z kapitałem zagranicznym posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza nie powołała komitetu do spraw wynagrodzeń.

Pozostałe informacje

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej, nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich interesem osobistym a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

Osoby będące członkami władz Emitenta nie wykonują poza Emitentem działalności, która ma istotne znaczenie dla Emitenta.

Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Zgodnie ze złożonymi Spółce oświadczeniami, na Datę Prospektu, spośród członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Akcje posiadają:

Imię i Nazwisko	Liczba akcji/głosów (szt.)	Nominalna wartość akcji (PLN)	% kapitału/głosów
Pan Marcin Misztal:			
- pośrednio przez Acico Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)	4.091.574	4.091.574 PLN	42,18%

Na Datę Prospektu ani członek Zarządu ani żaden członek Rady Nadzorczej nie posiada żadnych praw do Akcji Emitenta.

Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW

Zgodnie z Regulaminem GPW, spółki notowane na rynku podstawowym GPW powinny przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w danym roku obrotowym.

Emitent dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Emitent podjął niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Szczegółowe informacje odnośnie respektowania przez Spółkę Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW zostały zawarte na stronie internetowej Spółki, w sekcji poświęconej ładowi korporacyjnemu.

Zarząd Emitenta zamierza stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW z zastrzeżeniem następujących:

- ***Zasada I.Z.1.20 - zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.***

Spółka nie przewiduje możliwości rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu wideo ani zamieszczania takiego zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółki. Spółka będzie jednak rejestrować przebieg obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu audio oraz udostępniać, po odbyciu Walnego Zgromadzenia, na swojej stronie internetowej taki zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Niezależnie od udostępnienia na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio, treść podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał będzie przekazywana do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących oraz opublikowana na stronie

internetowej Spółki. W ocenie Spółki dotychczasowy sposób, jak również forma dokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń zapewniają wysoki stopień transparentności oraz ochrony praw wszystkich akcjonariuszy Spółki.

- ***Zasada I.Z.2 - Zapewnienie dostępności swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1.***

Spółka zamierza jedynie częściowo wdrożyć powyższą zasadę i prowadzić stronę internetową w języku angielskim wyłącznie w zakresie informacji dotyczącej bieżącej działalności Grupy. W ocenie Spółki stosowanie powyższej zasady nie wpłynie w pełni na poprawę komunikacji z inwestorami, ani na realne wzmocnienie praw akcjonariuszy. Jednocześnie, wprowadzenie powyższej zasady spowoduje dla Spółki znaczące obciążenie organizacyjne i finansowe.

- ***Zasada II.Z.1 - Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki***

Z uwagi na przyjętą strukturę zarządu, każdy z członków odpowiedzialny jest za sprawy Spółki. Z tego też powodu Emitent nie będzie stosował powyższej zasady.

- ***Zasada III.Z.2 - Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.***

W Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

- ***Zasada III.Z.3 - W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.***

W Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

- ***Zasada III.Z.4 - Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.***

W Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

- ***Zasada IV.Z.2 - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.***

Spółka nie przewiduje możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności transmisji obrad Walnego Zgromadzenia oraz dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Zdaniem Spółki powyższe wiąże się z zagrożeniami prawidłowego i sprawnego przeprowadzania Walnego Zgromadzenia o naturze prawnej i technicznej. W ocenie Spółki istnieje wysokie ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa takiego rodzaju komunikacji, jak również wystąpienia zakłóceń technicznych. Ponadto, Spółka nie dysponuje stosownym zapleczem organizacyjno-technicznym umożliwiającym wdrożenie powyższej zasady. Co więcej, wdrożenie tej zasady obciążyłoby Spółkę dodatkowymi, wysokimi kosztami. Z uwagi na powyższe oraz Spółka nie będzie stosować powyższej rekomendacji.

- ***Zasada IV.Z.3 - Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.***

Spółka nie przewiduje możliwości obecności przedstawicieli mediów podczas obrad Walnego Zgromadzenia. W ocenie Emitenta, powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności Rozporządzenie o Raportach, w sposób wystarczający, regulują realizowanie przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych dotyczących jawności i transparentności obrad Walnego Zgromadzenia, jak również spraw stanowiących jego przedmiot.

- ***Zasada V.Z.1 - Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych***

akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Z uwagi na strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu oferty może dochodzić do sytuacji, w której Grupa może zawierać umowy ze Znacznymi Akcjonariuszami. Wszelkie tego typu transakcje będą zawierane jednakże na zasadach rynkowych.

INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

Na potrzeby niniejszego rozdziału wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w rozdziale „Skróty i definicje” Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oferowanych jest zgodnie z art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach do 1.000.000. (jeden milion) niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 100.000.000 PLN (sto milionów złotych).

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o Cenie Emisyjnej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Cena Emisyjna nie będzie przekraczać ceny maksymalnej wynoszącej 100% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii**”), zatwierdzającej Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym m.in.: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii oraz (v) przewidywany Dzień Emisji Obligacji danej serii.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą zawierać każdorazowo m.in. następujące dane: oznaczenie serii, Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego, Dni Płatności Odsetek, Dzień Wykupu, maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w danej serii, maksymalną łączną wartość nominalną danej serii Obligacji. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu.

Ostateczne Warunki Danej Serii zatwierdzane na podstawie Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii, stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 22 i art. 26 Rozporządzenia 809/2004 dla Obligacji danej serii oraz informacje o szczegółowych warunkach poszczególnych ofert w rozumieniu art. 24 ust.1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ostateczne Warunki Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią jednolity dokument warunków emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą podawane przez Spółkę do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl) oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 26 ust. 5 Rozporządzenia 809/2004, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż w Dniu Roboczym poprzedzającym dzień przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Obligacje zostaną zarejestrowane (zdematerializowane) w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Spółka wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.

Informacja o wstępnym kodzie ISIN stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.

Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. W Dniu Emisji Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z KDPW, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (00-498) przy ul. Książęcej 4.

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Obligacje są emitowane w złotych polskich.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Emitowane Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji nie posiadają jakiegokolwiek rankingu nadanego przez agencję ratingową.

Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Kwoty Wykupu oraz płatności Odsetek.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Środki pieniężne niezbędne do wypełnienia zobowiązań wynikających ze świadczeń z Obligacji będą pochodziły z bieżącej działalności operacyjnej Spółki.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach w przypadku pozostawania przez Spółkę w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewiduje świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu również w przypadku niezawinionego przez Spółkę opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w przypadku połączenia Spółki z innym podmiotem, jej podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Spółki z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Spółki, chociaż nie nastąpiłby jeszcze Dzień Wykupu.

Obligacje nie są zabezpieczone bezpośrednio ani pośrednio.

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej Stopy Procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Spółka wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o Dniu Ostatecznego Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Ponadto Emitent ma możliwość dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

W Dniu Ostatecznego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Praw oraz Odsetek.

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 8 (Wykup Obligacji) i punkcie 9 (Przedterminowy Wykup na żądanie Emitenta) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz właściwymi regulacjami Depozytariuszy. Wszelkie świadczenia będą wypłacane w formie pieniężnej, w złotych polskich.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Świadczenia Emitenta) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii..

Świadczenia niepieniężne

Zgodnie z Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji danej serii nie zawiera elementu pochodnego.

Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej Stopy Procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) zgodnie z Warunkami Emisji.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania wskazane są w punkcie 6 (Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii będą zawierać informację o Pierwszym Dniu Pierwszego Okresu Odsetkowego w odniesieniu do danej serii Obligacji oraz o Dniach Płatności Odsetek.

Informacja o nominalnej Stopie Procentowej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Odsetki są obliczane odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

Odsetki należne od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy są obliczane zgodnie z następującym wzorem: Wysokość Odsetek

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

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

- N - oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Do ustalenia zmiennej Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy stosowana będzie Stopa Bazowa z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o stopy procentowe dla depozytów złotówkowych o okresie analogicznym do okresu Stopy Bazowej, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopą Bazową będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopą Bazową będzie ostatnia dostępna stawka WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podana przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony „WIBOR” lub każdego jej oficjalnego następcy, dla depozytów złotówkowych o okresie analogicznym do okresu Stopy Bazowej.

Stawka WIBOR będąca wskaźnikiem referencyjnym nie jest opracowywana przez administratora wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia BMR.

Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana, a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulamin Rynku Regulowanego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ponadto Emitent ma możliwość dokonania przedterminowego wykupu Obligacji przed Dniem Ostatecznego Wykupu. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

Informacja o Datach Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Dniu Ostatecznego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Praw oraz Odsetek.

Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie Emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

Gdzie

R_n oznacza rentowność nominalną,

m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie jednego roku,

N	oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
O	oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy.

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej Stopy Procentowej jest niemożliwe z uwagi na niestały składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) Ustawy o Ofercie Publicznej; (iii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 100.000.000,00 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r.

Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie powołano osoby reprezentującej posiadaczy Obligacji.

Spodziewana data emisji

Intencją Spółki jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu Emisji nastąpiła w terminie do końca czerwca 2018 r.

Przewidywany Dzień Emisji poszczególnych serii Obligacji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o przewidywanej dacie emisji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o dacie podania wyników Oferty do publicznej wiadomości stanowi informację oznaczoną jako kategoria C z Załącznika V w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Warunki Emisji Obligacji nie przewidują żadnych ograniczeń swobody przenoszenia papierów wartościowych. Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji niemającej postaci dokumentu prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

WARUNKI SUBSKRYPCJI OBLIGACJI

WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW

Warunki oferty

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje do 1.000.000 (jeden milion) Obligacji o wartości nominalnej 100 (sto) PLN każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Warunkach Ostatecznych danej Serii. Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie są możliwe do uwzględnienia w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały nr 1/2018 Zarządu Spółki z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r.

Wielkość emisji ogółem

Łączna wartość nominalna Obligacji wyemitowanych w ramach Programu wyniesie do 100.000.000 PLN (sto milionów złotych).

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach danej Serii dotyczących tej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Emitent wyjaśnia, że warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu, składające się z podstawowych warunków emisji, właściwych dla wszystkich serii Obligacji objętych Programem, oraz Ostatecznych Warunków danej Serii, uzupełnionych zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do Prospektu w momencie emisji danej serii Obligacji o właściwe dla niej szczegółowe parametry, zawierać będą wszystkie elementy wymagane przez art. 6 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wzór Ostatecznych Warunków danej Serii stanowi Załącznik nr 1 do Prospektu.

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, chyba że nie został on uzupełniony o aneks, o którym mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku powstania obowiązku tego uzupełnienia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia:

- przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Emitenta do przeprowadzenia na podstawie Prospektu, albo
- dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem,

w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później.

Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem:

- przekazania przez Emitenta do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu, oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości, albo

- ogłoszenia przez Emitenta, na stronie internetowej Emitenta oraz Oferującego, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości. Ogłoszenie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w okresie, w którym nie trwa oferta żadnej serii Obligacji.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Danej Serii dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na obligacje nie może być dłuższy niż 3 (trzy) miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 (trzy) miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Zgodnie z art. 41 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Opis procedury składania zapisów

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

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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

W przypadku Subskrybenta będącego Inwestorem Indywidualnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Oferującego.

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

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

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

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

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

Zapisy na Obligacje przyjmowane mogą być jedynie w punktach obsługi klientów (POK) Oferującego w formie i na zasadach obowiązujących w firmie inwestycyjnej. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta

(www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów i będą zawierały oświadczenie inwestora, w którym stwierdza on, że:

- zapoznał się z treścią Prospektu i załącznikami do niego, i akceptuje warunki Oferty;
- zgadza się na przydzielenie mniejszej liczby Obligacji niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich w ogóle, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie;
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie;
- przyjmuje do wiadomości, iż przysługuje mu prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania;
- wyraża zgodę na przekazywanie danych osobowych oraz informacji związanych z dokonaniem zapisem na Obligacje Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia danej emisji Obligacji oraz że upoważnia Emitenta do otrzymania tych informacji.

Wzór formularza zapisu na Obligacje będzie udostępniany Inwestorom przez Oferującego w terminach subskrypcji poszczególnych serii Obligacji. Zapisy składa się na piśmie pod rygorem nieważności oraz zgodnie z Prospektem i Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, o której mowa w punkcie „*Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu*” poniżej.

Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu

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

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji a przed dniem dokonania przydziału Obligacji danej serii, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks do Prospektu, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej – zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od zatwierdzenia Prospektu, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym miejscu przyjmowania zapisów na daną serię Obligacji, w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl) przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje także, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Emitent lub sprzedający powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału papierów wartościowych, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których emitent lub sprzedający powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji. Aneks powinien zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Emitent dokona przydziału papierów wartościowych nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W związku z tym, w przypadku opublikowania aneksu, którego data publikacji powodowałaby, że termin, do którego przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadałaby później niż termin przydziału określony w harmonogramie, aneks ten będzie zawierał informacje o stosownej zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Subskrybentom przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem aneksu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym aneksie Prospektu i aktualnych Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisu, Oferujący, który przyjął zapis, zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 7 Dni Roboczych, bez żadnych odsetek ani jakichkolwiek odszkodowań.

Warunki oraz okres odwołania Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Oferującym może w każdym czasie postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty danej serii Obligacji. Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, nie wymaga podania powodów takiego odstąpienia.

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, Emitent w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji jedynie z ważnych powodów, do których można zaliczyć m.in.:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogła mieć istotny negatywny wpływ na przebieg Oferty, działalność Emitenta lub naruszałaby interes inwestorów,
- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta lub wpływała na bezpieczeństwo interesów inwestorów,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty,
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydział Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub wpływałoby na bezpieczeństwo interesów inwestorów.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy na daną serię Obligacji zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty. Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji nie może nastąpić po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji, które były przedmiotem Oferty

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez podanie do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Dodatkowo Emitent, w uzgodnieniu z Oferującymi, może podjąć decyzję o odwołaniu wszystkich Ofert Obligacji będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

Informacja o odwołaniu wszystkich Ofert zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 49 ust. 1b pkt 2 Ustawy o Ofercie oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa. Decyzja o odwołaniu wszystkich Ofert może zostać podjęta bez podawania przyczyny.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Oferującym może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta oraz w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane będą za ważne, jednakże Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów. Termin do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów zostanie wskazany w treści aneksu do Prospektu, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 2 dni robocze od dnia udostępnienia do publicznej aneksu zawierającego informację o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji.

Warunki niedojścia Oferty do skutku

Emisja danej serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty danej serii Obligacji lub w przypadku, gdy:

- w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja danej serii albo
- KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW.

Uchwała o Programie nie przewiduje zastosowania progów emisji w rozumieniu art. 45 Ustawy o Obligacjach. Informacja o niedojściu emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu

Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Danej Serii w punkcie „*Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji*” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez Inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

Sposób i terminy przewidziane na wnoszenie wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych zleceń rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek, prowadzącego do zapisania Obligacji: (i) w przypadku Subskrybentów będących Inwestorami Instytucjonalnymi - na kontach ewidencyjnych Podmiotów Prowadzących Rachunek, a (ii) w przypadku Subskrybentów będących Inwestorami Indywidualnymi - na Rachunkach Papierów Wartościowych Subskrybentów prowadzonych przez Oferującego.

Składając formularz zapisu, Subskrybent będący Inwestorem Instytucjonalnym zobowiązuje się: (i) nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW złożyć stosowną dyspozycję do Podmiotu Prowadzącego Rachunek, umożliwiającą rozliczenie nabycia Obligacji poprzez ich zapisanie na Rachunku Papierów Wartościowych Subskrybenta lub Rachunku Zbiorczym wskazanym przez Subskrybenta oraz (ii) do godziny 10:00 w Dniu Emisji Podmiot Prowadzący Rachunek wystawić stosowne zlecenie rozrachunku oraz (iii) zapewnić do godziny 10:00 w Dniu Emisji środki na dokonanie zapłaty ceny emisyjnej za nabywane Obligacje zgodnie z niniejszym Prospektem i Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.

Składając formularz zapisu, Subskrybent będący Inwestorem Indywidualnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii jako dzień zakończenia przyjmowania zapisów na daną serię zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Oferującego. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Oferujący zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

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

Inwestor Indywidualny, któremu przydzielono warunkowo Obligacje, upoważnia Oferującego do wystawienia dyspozycji przez Oferującego prowadzącego jego Rachunek Papierów Wartościowych zlecenia rozrachunku umożliwiającego rozliczenie nabycia Obligacji w KDPW. Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Oferującego jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Inwestorów Indywidualnych, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

Do godz. 14.00 w Dniu Roboczym poprzedzającym rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW, Oferujący powiadomi każdego z Subskrybentów będącego Inwestorem Instytucjonalnym, którym zostały warunkowo przydzielone Obligacje o: (i) liczbie warunkowo przydzielonych mu Obligacji (wstępnej alokacji) oraz (ii) kwocie środków pieniężnych stanowiących pokrycie ceny emisyjnej warunkowo przydzielonych Obligacji.

W przypadku Subskrybentów będących Inwestorami Indywidualnymi, po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, przydzielone Obligacje zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych Subskrybentów wskazanych w formularzach zapisu bez konieczności dokonywania jakichkolwiek innych czynności. Składając formularz zapisu każdy z Inwestorów Indywidualnych wyraża zgodę na zapisanie przydzielonych mu Obligacji na ww. rachunku.

Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta raportem bieżącym Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Procedura wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiejkolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych.

Opis możliwości dokonania redukcji zapisów

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach danej serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w ciągu 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie

wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu Inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Oferującego. Przydzielenie Inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Cena

Cena emisyjna Obligacji jest równa ich wartości nominalnej i wynosi 100,00 (sto) złotych.

W momencie składania zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów ani podatków, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów Oferującego. Według stanu na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez osoby je nabywające jakichkolwiek podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Polski.

Plasowanie i gwarantowanie

Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta.

Podmiotem Oferującym Obligacje jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o Miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.michaelstrom.pl).

Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji oraz podmiotów, które podjęły się plasowania oferty

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną i nie planuje zawierania takich umów.

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Oferującym. Umowa przewiduje podjęcie przez Oferującego działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających

do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje. Umowa zawiera określone oświadczenia i zapewnienia Emitenta, w tym klauzulę indemnifikacyjną, oraz określać będzie zwyczajowe warunki wykonania zobowiązań przez Oferujących.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji.

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł, ani nie zamierza zawrzeć umowy o gwarantowanie emisji.

OGRANICZENIA W NABYWANIU OBLIGACJI

Prospekt został sporządzony: (i) w związku z ofertami publicznymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 1.000.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 zł każda spółki i2 Development S.A., spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą we Wrocławiu, emitowanych w ramach programu emisji na podstawie uchwały Zarządu, z dnia 2 lutego 2018 r., w sprawie: emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 100.000.000 PLN, zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do 1.000.000 Obligacji na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w ramach Catalyt.

Spółka nie podejmowała i nie będzie podejmować działań mających na celu umożliwienie przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji, czy też posiadanie lub rozpowszechnianie Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego dotyczącego Spółki lub Obligacji w żadnej jurysdykcji, gdzie wymagane jest podjęcie takich działań. W związku z tym, Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt nie może być rozpowszechniany ani publikowany na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. W związku z powyższym, osoby posiadające Prospekt powinny zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań promocyjnych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione poniżej. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji.

Prospekt nie stanowi oferty objęcia ani nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanej do jakiejkolwiek osoby w jakiejkolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Europejski Obszar Gospodarczy

Prospekt został zatwierdzony przez KNF, organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym na terytorium Polski. W żadnym Państwie Członkowskim nie była ani nie jest prowadzona publiczna oferta Obligacji.

Jednakże Oferujący może dokonywać promocji Oferty w danym innym Państwie Członkowskim w ramach niektórych zwolnień od obowiązku sporządzenia Prospektu w trybie Dyrektywy Prospektowej, jeżeli zwolnienia te zostały implementowane w danym innym Państwie Członkowskim oraz pod warunkiem, że taka oferta Obligacji nie będzie skutkować wymogiem sporządzenia, zatwierdzenia, zgłoszenia i opublikowania Prospektu przez Spółkę lub Oferującego zgodnie z art. 3 Dyrektywy Prospektowej lub innymi stosownymi regulacjami implementującymi.

W odniesieniu do każdego państwa członkowskiego EOG (innego niż Polska), które przyjęło Dyrektywę Prospektową (każde z nich zwane dalej „**Odpowiednim Państwem Członkowskim**”), począwszy od dnia implementacji Dyrektywy Prospektowej w Odpowiednim Państwie Członkowskim („**Data Przyjęcia Dyrektywy Prospektowej**”) w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim nie została ani nie zostanie przeprowadzona publicznie oferta Obligacji inna niż:

- kierowana do podmiotu będącego inwestorem kwalifikowanym w rozumieniu Dyrektywy Prospektowej;
- kierowana do mniej niż 100 osób fizycznych lub prawnych (lub 150 osób fizycznych lub prawnych, jeśli Odpowiednie Państwo Członkowskie implementowało Dyrektywę 2010/73/UE) innych niż inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2(1)(e) Dyrektywy Prospektowej; lub
- we wszelkich innych okolicznościach przewidzianych w art. 3(2) Dyrektywy Prospektowej,

o ile taka oferta Obligacji nie prowadziłaby do powstania obowiązku opublikowania prospektu na mocy art. 3 Dyrektywy Prospektowej na terenie Odpowiedniego Państwa Członkowskiego.

Dla potrzeb Prospektu wyrażenie „**Oferta Publiczna Obligacji**” w odniesieniu do dowolnych Obligacji w dowolnym Odpowiednim Państwie Członkowskim oznacza przekazanie, w dowolnej formie i za pomocą dowolnych środków przekazu, wystarczających informacji w zakresie warunków oferty oraz dotyczących

Obligacji będących przedmiotem oferty, których zakres umożliwi inwestorowi podjęcie decyzji o nabyciu lub objęciu Obligacji, przy czym zakres i forma takiego przekazania informacji może być różna w różnych Odpowiednich Państwach Członkowskich z uwagi na postanowienia prawa implementujące Dyrektywę Prospektową w takim Odpowiednim Państwie Członkowskim, a wyrażenie „**Dyrektywa Prospektowa**” oznacza Dyrektywę 2003/71/WE (ze zmianami, a w szczególności Dyrektywą Zmieniającą Dyrektywę Prospektową z 2010 r., w zakresie w jakim zostały wdrożone w Odpowiednim Państwie Członkowskim) i obejmuje wszelkie odpowiednie środki implementujące ją w każdym danym Odpowiednim Państwie Członkowskim, a wyrażenie „**Dyrektywa Zmieniająca Dyrektywę Prospektową z 2010 r.**” oznacza Dyrektywę 2010/73/UE.

Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej

W Wielkiej Brytanii Prospekt może być dystrybuowany wyłącznie wśród i adresowany wyłącznie do podmiotów, które są inwestorami kwalifikowanymi w rozumieniu art. 2(1)(e) Dyrektywy Prospektowej, które ponadto (a) są inwestorami profesjonalnymi spełniającymi kryteria określone w art. 19(5) Zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 r., wydanego na podstawie brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych (*Financial Services and Markets Act*) z 2000 r., ze zm. („**Zarządzenie**”) lub (b) które spełniają kryteria określone w art. 49(2)(a)-(d) Zarządzenia (spółki i inne podmioty o znacznej wartości netto), lub (c) do których kierowanie Prospektu jest prawnie dozwolone („**Właściwe Osoby z Wielkiej Brytanii**”).

Na terytorium Wielkiej Brytanii osoby niebędące Właściwymi Osobami z Wielkiej Brytanii nie powinny polegać na informacjach zawartych w Prospekcie, ani wykorzystywać ich do podejmowania jakichkolwiek czynności. W Wielkiej Brytanii każda inwestycja lub działalność inwestycyjna, której dotyczy Prospekt, może być dokonywana lub podejmowana jedynie przez Właściwe Osoby z Wielkiej Brytanii. Osoby niebędące Właściwymi Osobami z Wielkiej Brytanii nie powinny polegać na niniejszym Prospekcie ani podejmować jakichkolwiek decyzji na jego podstawie.

Stany Zjednoczone Ameryki

Obligacje nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych, ani przez żaden organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek Stanu lub podlegający jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki oraz nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki Obligacje są oferowane na podstawie Regulacji S.

OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w Dacie Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

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

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

Podatek dochodowy

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

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, są co do zasady obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Natomiast w takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przychód odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1 ab Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) określa organ podatkowy w

wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W przypadku odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nabytych po różnych cenach, gdy nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej (art. 30a ust. 3 w zw. z art. 30b ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Zasadę, o której mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) brak jest obowiązku poboru podatku przez płatnika oraz obowiązku zapłaty zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany wykazać przychody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i – w przypadku uzyskania dochodu do opodatkowania – obliczyć należny podatek dochodowy w odrębnym zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik sporządza zeznanie na podstawie imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Informacje, o których mowa powyżej, sporządzane przez podmiot prowadzący rachunki zbiorcze, nie obejmują dochodów wymienionych w art. 30b, uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na tych rachunkach.

Termin złożenia tego zeznania upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych można obniżyć o wysokość poniesionej w roku podatkowym straty z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje dochód z odpłatnego zbycia obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

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

Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

Przedstawione poniżej zasady opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której osoba fizyczna niebędąca polskim rezydentem podatkowym wykonuje w Rzeczypospolitej Polskiej działalność o samodzielnym charakterze, przy wykorzystaniu zakładu lub stałej placówki położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) mogłyby zostać przyporządkowane do tego zakładu lub placówki.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta od zainwestowanego w Rzeczypospolitej Polskiej kapitału, w tym odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym Obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych na pisemny wniosek podatnika płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Oznacza to, że płatnik może uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania, wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej)

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym Obligacji) osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2018 roku, wprowadzony został podział przychodów na przychody z zysków kapitałowych oraz przychody z innych źródeł. Kategoria przychodów z zysków kapitałowych obejmuje m.in. (i) przychody z udziału w zyskach osób prawnych (wprowadzono szczegółowy katalog) oraz (ii) ze zbycia udziałów, akcji, praw w spółkach osobowych. Pozostałe przychody stanowią przychody z innych źródeł. W związku z tym przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym od osób

prawnych jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz z innych źródeł. Dochodem jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z jednego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów, przy czym zgodnie z nowelizacją przepisów obowiązującą od 1 stycznia 2018 r. straty z danego źródła przychodów poniesione przez podatnika nie podlegają sumowaniu. Oznacza to, że jeżeli podatnik uzyska dochód tylko z jednego z tych źródeł, a w drugim z tych źródeł poniesie stratę, to wówczas opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegać będzie uzyskany z jednego źródła dochód, bez pomniejszania go o stratę poniesioną w drugim źródle przychodów.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu odsetek (dyskonta) wynosi 19% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przychód z odsetek (dyskonta), w tym uzyskiwany w ramach działalności gospodarczej, jest zasadniczo rozpoznawany na zasadzie kasowej, tj. w momencie gdy został otrzymany, a nie naliczony (art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy od osób prawnych od przychodów z odsetek (dyskonta) papierów wartościowych (w tym Obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wraz z dochodami z innych źródeł łączy się u podatnika w podstawę opodatkowania.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

W przypadkach gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony

w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta od zainwestowanego w Rzeczypospolitej Polskiej kapitału, w tym odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje, przy spełnieniu określonych warunków, zwolnienie z podatku w stosunku do odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych kapitałowo z Emitentem.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku, o którym mowa powyżej, zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat należności.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Dodatkowo na pisemny wniosek podatnika płatnik jest obowiązany do sporządzenia i przesłania takiej informacji podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, za pomocą którego naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku.

Zgodnie z art. 26a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, którzy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, obowiązek, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Podmioty te jako płatnicy pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują również w przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim przypadku do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnik pobiera wówczas podatek od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim wypadku płatnik nie ma obowiązku sporządzania informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, o których mowa w art. 26 ust. 3 w zw. z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy ust. 1 stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca siedziby podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Oznacza to, że płatnik może uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika zaświadczenia o miejscu siedziby, wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej) (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym Obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, wykonywanych w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega także nabycie praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podatkowi nie podlega nabycie praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania w zakresie podatku od spadków i darowizn, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, mogą przewidywać odmienne od powyższych zasady opodatkowania z tytułu nabycia praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych w szczególności w drodze dziedziczenia lub darowizny.

Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn), natomiast moment jego powstania zależy od formy nabycia (art. 6 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru (art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. Jeżeli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza działającego w charakterze płatnika (art. 17a ust. 2 w zw. z art. 18 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Na podstawie art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku od spadków i darowizn nabycie własności papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności papierów wartościowych naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej (art. 4a ust. 3 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich, lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. Powyższy przepis nie ma zastosowania w przypadku, gdy odrębne przepisy prawa stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika. Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, co do zasady, podmioty dokonujące wypłat (świadczeń) lub stawiających do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych między innymi z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych są obowiązane pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. W związku z tym podmioty te ponoszą odpowiedzialność majątkową zgodnie z wyżej opisanymi zasadami.

Jednakże, zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 5 (przychody z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, od dochodu z tytułu udziału w funduszach kapitałowych), pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, od wyżej wymienionych dochodów i przychodów są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane.

Podobnie zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podmioty dokonujące wypłat należności z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium RP, są obowiązane jako płatnicy pobierać, co do zasady, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat.

Jednakże, zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku wypłat należności z tytułu:

- 1) odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 (nierezydenci),
- 2) dywidend oraz przychodów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. b, e oraz g (przychody z umorzenia udziału (akcji) lub ze zmniejszenia ich wartości, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dopłaty otrzymane w przypadku połączenia lub podziału spółek przez wspólników spółki przejmowanej, spółek łączonych lub dzielonych) uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych

– obowiązek pobierania podatku ciąży na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Płatnicy ci pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

Dopuszczenie do obrotu

Emitent planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w KDPW poszczególnych serii Obligacji. O ile będzie to wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie danej serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym). W takim przypadku, przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o terminie wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Emitent nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii termin wprowadzenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie. Emitent poinformuje o przesunięciu terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu, jeżeli opóźnienie w stosunku do przewidywanego terminu przekroczy siedem dni. Informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia zostanie opublikowana przez Emitenta w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia do obrotu może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co Obligacje

Wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu obligacje serii B, obligacje serii D oraz obligacje serii E Emitenta zostały dopuszczone i są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst na platformie prowadzonej przez BondSpot oraz na platformie prowadzonej przez GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w niniejszym Prospekcie oraz na stronie internetowej www.gpwcatalyst.pl.

Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Do Daty Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW. Emitent nie wyklucza, że taka umowa może zostać zawarta w przyszłości.

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

Następujące dokumenty będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl):

- Statut;
- aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dla Spółki;
- Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia;
- Uchwała o Programie;
- Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe;
- opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych.

Ponadto w siedzibie Spółki (ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, Polska) będą udostępniane do wglądu jednostkowe sprawozdania finansowe Spółek Zależnych za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. wraz z raportami i opiniami biegłych rewidentów z badania tych sprawozdań.

Biegli rewidenci

Rolę niezależnego biegłego rewidenta Spółki pełni Bona Fide Luiza Berg, Audyt, Doradztwo, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Opolskiej 123A/2, 52-013 Wrocław („**Biegły Rewident**”). Biegły Rewident nie jest w żaden sposób powiązany ze Spółką. Biegły Rewident jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3546.

Biegły Rewident przeprowadził badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz (ii) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i wydał opinię bez zastrzeżeń z badania powyższych sprawozdań finansowych.

W imieniu Biegłego Rewidenta badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. przeprowadził biegły rewident Luiza Berg (nr ewidencyjny 10898), natomiast badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. przeprowadził kluczowy biegły rewident Luiza Berg (nr ewidencyjny 10898).

W okresie objętym Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi znajdującym się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki jest wybierany przez Radę Nadzorczą.

Podmioty zaangażowane w Ofertę

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę. U podmiotów zaangażowanych w Ofertę nie występuje konflikt interesów.

Oferujący

Oferującym jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, Polska.

Wynagrodzenie Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z emisji Obligacji. Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW, w ramach Catalyst. Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki. Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Oferujący

może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

Pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w Emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty. Pomiędzy Oferującym, a Spółką nie występuje konflikt interesów.

Doradca prawny Spółki

W związku z Ofertą kancelaria prawna K&L Gates Jamka spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: Pl. Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa („**K&L Gates**”), świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty.

Ponadto, K&L Gates świadczył i może świadczyć w przyszłości inne usługi prawne na rzecz Spółki lub Grupy w zakresie prowadzonej przez Spółkę lub Grupę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych. K&L Gates nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

Informacje pochodzące od osób trzecich

W Prospekcie, w szczególności w rozdziale „Otoczenie rynkowe” wykorzystywano informacje pochodzące od osób trzecich. W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, zostały one dokładnie przytoczone w takim zakresie, w jakim Spółka jest w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, iż informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd.

Informacje pochodzące od ekspertów

W Prospekcie nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym

Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne inne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegania się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji nie posiadają jakiegokolwiek rankingu nadanego przez agencję ratingową.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu i2 Development Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Marcin Misztal

Prezes Zarządu

Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Oferujący jest odpowiedzialny, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Oferującego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następującej części Prospektu: rozdział „*Warunki subskrypcji Obligacji*”.

Michał Ząbczyński
Prezes Zarządu

Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu

Oświadczenie Doradcy Prawnego Spółki

Działając w imieniu kancelarii prawnej K&L Gates Jamka spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna K&L Gates Jamka spółka komandytowa jest odpowiedzialna są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność kancelarii K&L Gates Jamka spółka komandytowa jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, jest ograniczona do rozdziału „Opodatkowanie”.

Maciej Jamka
Komplementariusz

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Akcje	Wszystkie akcje Spółki
APM	Alternatywne Pomiar Wyników (<i>ang. Alternative Performance Measures</i>)
Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych	Amerykańska ustawa o papierach wartościowych z 1933 r., ze zm. (<i>ang. U.S. Securities Act of 1933, as amended</i>)
BondSpot	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
Catalyst	System zorganizowanego obrotu obligacjami i innymi dłużnymi papierami wartościowymi organizowany przez GPW oraz BondSpot S.A.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji, która zostanie ustalona przez Spółkę, w uzgodnieniu z Oferującym, przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów Obligacji Danej Serii.
CFO	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.
Biegły Rewident	Bona Fide Luiza Berg, Audyt, Doradztwo, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Opolskiej 123A/2, 52-013 Wrocław
Data Prospektu	Dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii	Decyzja dotycząca emisji Obligacji danej serii
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących na GPW
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE (Dz.U. UE L. z 2003 r., Nr 345, str. 64).
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Roboczy	Każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
EFTA	Europejskie Porozumienie o Wolnym Handlu
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii)
ESMA	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (<i>ang. European Securities and Markets Authority</i>)
euro, EUR	Jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską
Eurostat	Europejski Urząd Statystyczny
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Grupa	Emitent jako jednostka dominująca wraz ze Spółkami Zależnymi
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	Inwestor Indywidualny oraz Inwestor Instytucjonalny

Inwestor Indywidualny	Inwestor będący osobą fizyczną
Inwestor Instytucjonalny	Inwestor nie będący Inwestorem Indywidualnym
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę
KNF	Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.).
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.).
Komitet Audytu	Komitet audytu w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach, którego funkcje pełni Rada Nadzorcza.
Komisja Nadzoru Audytowego	Komisja Nadzoru Audytowego, o której mowa w Ustawie o Biegłych Rewidentach
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KW	Księga wieczysta.
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
Nadzwyczajne Zgromadzenie	Walne Nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
NBP	Narodowy Bank Polski
Obligacje	Do 1.000.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 zł każda oferowanych przez Spółkę w ramach Programu.
Oferta	Oferta publiczna do 1.000.000 Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzana na podstawie Prospektu
Obligatariusz	Oznacza Obligatariusza zgodnie z definicją zawartą w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji”.
Oferujący, Michael/Ström	Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie i adresem Al. Jerozolimskie 134, Eurocentrum, p. 10, 02-305 Warszawa
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.).
Ostateczne Warunki Danej Serii	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
Państwo Członkowskie	Państwo członkowskie EOG
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego	Oznacza Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego zgodnie z definicją zawartą w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji”.
PKB	Produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty	Złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce
Podmiot Rachunek	Prowadzący Posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje.
POK	Punkt obsługi klienta.

Pośrednik Techniczny		Pośrednik techniczny w rozumieniu regulacji KDPW, przy czym funkcję pośrednika technicznego pełnić będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A.
Prawo Dewizowe		Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 679).
Prezes Zarządu		Prezes Zarządu Spółki
Prospekt		Niniejszy prospekt emisyjny Spółki.
Przewodniczący Nadzorczej	Rady	Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki
Rachunek Wartościowych	Papierów	Rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
Rachunek Zbiorczy		Rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
Rada Nadzorcza		Rada nadzorcza Spółki.
REAS		Firma doradcza specjalizująca się w zagadnieniach związanych z rynkiem mieszkaniowym.
Regulacja S		Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych (ang. <i>Regulation S</i>)
Regulamin Regulamin GPW	Gieldy,	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Rady Nadzorczej		Regulamin Rady Nadzorczej Spółki.
Regulamin Zgromadzenia	Walnego	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Spółki.
Regulamin Zarządu		Regulamin Zarządu Spółki.
Rozporządzenie 809/2004		Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. stanowiące przepis wykonawczy do Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U. UE L. z 2004 r., Nr 149, str. 1)
Rozporządzenia BMR		Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. UE L z 2016 r., Nr 171, str. 1)
Rozporządzenie MAR, MAR		Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.U. UE L. z 2014 r., Nr 173, str. 1)
Rozporządzenie o Raportach		Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 133 ze zm.)
r/r		Rok do roku

Spółka, Emitent, Development	i2	i2 Development spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, adres ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460
Spółki Zależne		Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o., Chamielec Architekci sp. z o.o., Concept sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. P2 S.K.A., i2 Finanse sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. M1 sp. k., i2 Development sp. z o.o. M3 sp. k., i2 Development sp. z o.o. M5 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Pomorska 44 sp. k., i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp. k., i2 Development sp. z o.o. Piłsudskiego sp. k., i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp. k., i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp. k., i2 Development sp. z o.o. Piękna sp. k., Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, i2 Igielna sp. z o.o., i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o., i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k., 2017 Tenerife i2 Development & Investments s.l.
Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe		Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Skonsolidowane Kwartalne Sprawozdanie Finansowe
Skonsolidowane Kwartalne Sprawozdanie Finansowe		Niezbądane skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 r.
Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe		Zbądane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz zbądane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. sporządzone zgodnie z MSSF
Statut		Statut Spółki
Stopa Bazowa		Oznacza Stopę Bazową zgodnie z definicją zawartą w rozdziale „Podstawowe Warunki Emiscji Obligacji”.
Stopa Procentowa		Oznacza Stopę Procentową zgodnie z definicją zawartą w rozdziale „Podstawowe Warunki Emiscji Obligacji”.
Subskrybent		Podmiot, który złożył zapis na Obligacje.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Zasady	Szczegółowe Zasady Działania KDPW obowiązujące w Dacie Prospektu.
Uchwała o Programie		Uchwała zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 100.000.000,00 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, zmieniona uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r.
UE		Unia Europejska
USA		Stany Zjednoczone Ameryki
USD, dolar amerykański		Dolar amerykański, prawny środek płatniczy na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki
Ustawa Deweloperska		Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r., poz. 1468).
Ustawa o Biegłych Rewidentach		Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1089)
Ustawa o Obligacjach		Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483)

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 512)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 200 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 833 ze zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne zgromadzenie Spółki
Warunki Emisji	Warunki emisji Obligacji zawarte w rozdziale „ <i>Prawa związane z Obligacjami</i> ” odpowiednie dla Obligacji danej serii
Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu Spółki.
VAT	Podatek od towarów i usług.
Zarząd	Zarząd Spółki
Zarząd GPW, Zarząd Giełdy	Zarząd GPW
Znaczeni Akcjonariusze	Oznacza Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztalę, a także podmioty od nich zależne, nie należące do Grupy.
Zwyczajne Zgromadzenie	Walne Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Z uwagi na fakt, iż Spółka jest spółką publiczną, której Akcje znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW i podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych, poniższe informacje i dokumenty zostały zamieszczone przez odniesienie.

Następujące dokumenty zostały zamieszczone przez odniesienie:

- Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wraz z odpowiednią opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania oraz zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wraz z odpowiednią opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania oraz niezbadane skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do:
 - (i) Skonsolidowanego raportu rocznego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. opublikowanego przez Spółkę w dniu 20 kwietnia 2017 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-roczny-za-2016-rok,67>.
 - (ii) Skonsolidowanego raportu rocznego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. opublikowanego przez Spółkę w dniu 28 marca 2018 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-roczny-za-2017-rok,135>.
 - (iii) Niezbadanego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. – wyłącznie w części obejmującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. opublikowane przez Spółkę w dniu 15 maja 2018 r., zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny-qsr-za-i-kwartal-2018,139>
- Statutu Spółki zamieszczonego pod adresem <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny..>

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz zbadane zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. oraz niezbadane skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. zawierają informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Grupy, jej sytuacji finansowej oraz zysków i strat, których zamieszczenie w Prospekcie jest wymagane przez Załącznik IV (pkt 13.1 – 13.5) do Rozporządzenia 809/2004. Informacje znajdujące się w pozostałych częściach sprawozdań finansowych Grupy wskazanych powyżej, nie zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie. W ocenie Spółki informacje te nie są niezbędne dla oceny przez inwestora inwestycji w Obligacje lub też zostały zamieszczone w Prospekcie w innych jego częściach.

ZAŁĄCZNIKI

1. Wzór warunków ostatecznych danej serii
2. Uchwały w związku z emisją Obligacji

OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [•]**i2 Development S.A.**

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4B, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) w pełni opłacony („Spółka”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 100.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [•] stycznia 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki nr [•] z dnia [•] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] 2018 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 5 ust. 4 dyrektywy 2003/71/WE i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi aneksami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego ([•]).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz ostateczne warunki emisji dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu art. 5.4 Dyrektywy Prospektowej, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii: [•]

Liczba oferowanych Obligacji: do [•]

Wartość Nominalna: 100 PLN (sto złotych)

Łączna Wartość Nominalna Obligacji: do [•] PLN ([•] złotych).

[jest stała i równa Wartości Nominalnej (100 PLN (sto złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i

wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
-----------------------	---------------------

[•]

[•]

Minimalna wielkość zapisu:

[•]

Zasada redukcji zapisów:

[•]

Miejsca przyjmowania zapisów:

określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([•]).

Podmiot dokonujący technicznego przydziału
Obligacji

[Oferujący]

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•]

Termin zakończenia przyjmowania
zapisów: [•]

Przewidywany termin przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania wyników [•]
Oferty do publicznej wiadomości:

Przewidywany termin dopuszczenia [•]
Obligacji do obrotu:

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego aneksu. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.i2development.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([•]).

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii: [●]

Wstępny kod ISIN: [●]

Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego: [●]

Dzień Ostatecznego Wykupu: [●]

Dni Płatności Odsetek: [●]

Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii: do [●]

Oprocentowanie: [stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [[●]/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [[●]% / nie dotyczy]

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]

Banki Referencyjne: [[●] / nie dotyczy]

Przewidywane wpływy netto [●]

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty [●]

Przeznaczenie wpływów z Oferty [●]

Imię i nazwisko: Imię i nazwisko:

Podpis: _____ Podpis: _____

UCHWAŁA NR 1/2018
ZARZĄDU i2 Development S.A.
z dnia 02 lutego 2018 r.

§ 1

Działając na podstawie art. 371 §1, §2 i §3 Kodeksu spółek handlowych, § 16 ust. 6 Statutu i2 Development S.A. („**Spółka**”), Zarząd Spółki w celu finansowania rozwoju grupy kapitałowej Spółki, postanawia o ustanowieniu programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 złotych („**Program Emisji**”, „**Obligacje**”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust.1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją i zostaną zawarte w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.
6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 5 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin oraz zasady wykupu będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych i szczegółowych warunkach emisji danej serii Obligacji.
10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach rynku obligacji Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 3

Uchwała została podjęta w trybie obiegowym.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez członka Zarządu.

UCHWAŁA NR 1/3/2018
ZARZĄDU i2 Development S.A.
z dnia 02 marca 2018 r.

Zarząd spółki i2 Development S.A. („Spółka”) postanawia zmienić uchwałę nr 1/2018 Zarządu Spółki z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Uchwała Programowa”), poprzez nadanie Uchwale Programowej następującego brzmienia:

§ 1

Działając na podstawie art. 371 §1, §2 i §3 Kodeksu spółek handlowych, § 16 ust. 6 Statutu Spółki, Zarząd Spółki w celu finansowania rozwoju grupy kapitałowej Spółki, postanawia o ustanowieniu programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 złotych („**Program Emisji**”, „**Obligacje**”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust.1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją i zostaną zawarte w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.
6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane w co najmniej dwóch seriach, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 5 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin oraz zasady wykupu będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych i szczegółowych warunkach emisji danej serii Obligacji.
10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach rynku obligacji Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 3

Uchwała została podjęta w trybie obiegowym.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem oddania ostatniego głosu przez członka Zarządu.

SPÓŁKA

i2 Development S.A.

ul. Łaciarska 4B

50-104 Wrocław

Polska

OFERUJĄCY

Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

Al. Jerozolimskie 134

02-305 Warszawa

Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

K&L Gates Jamka sp.k.

Pl. Małachowskiego 2

00-066 Warszawa

Polska

BIEGŁY REWIDENT

Bona Fide Luiza Berg, Audyt, Doradztwo

ul. Opolska 123A/2

52-013 Wrocław