

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development

za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

Wrocław, 28 marca 2018 roku

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.	3
II.	INFORMACJE OGÓLNE, POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.	3
III.	OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.	5
IV.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CONAJMNIJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU I2 DEVELOPMENT	7
V.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA	7
VI.	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH I2 DEVELOPMENT S.A.	8
VII.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM	10
1.	Emisja obligacji	10
2.	Wykup obligacji	10
3.	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów obligacji	10
VIII.	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA WYNIKI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S. A.	11
IX.	CZYNNIKI RYZYKA	11
X.	PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2017 ROKU	13
XI.	UMOWY ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.	17
XII.	INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, OBLIGACJACH I NABYTYCH WEKSLACH	19
XIII.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU I ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA	20
XIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	20
XV.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZCEJ SPÓŁKI I GRUPY	21
XVI.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE I2 DEVELOPMENT S.A. SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	21
XVII.	ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	22
XVIII.	POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	22
XIX.	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI ZAPREZENTOWANYMI W RAPORCIE ZA 2017 ROK, A PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY OKRES	22
XX.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	23
XXI.	CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	24

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) za 2017 rok zostało sporządzone na podstawie § 90 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 Nr 33 poz.259 z późn. zm.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

II. INFORMACJE OGÓLNE, POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.

Organami jednostki dominującej są:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

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

W 21 marca 2018 roku Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończy się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarządu przedstawiał się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

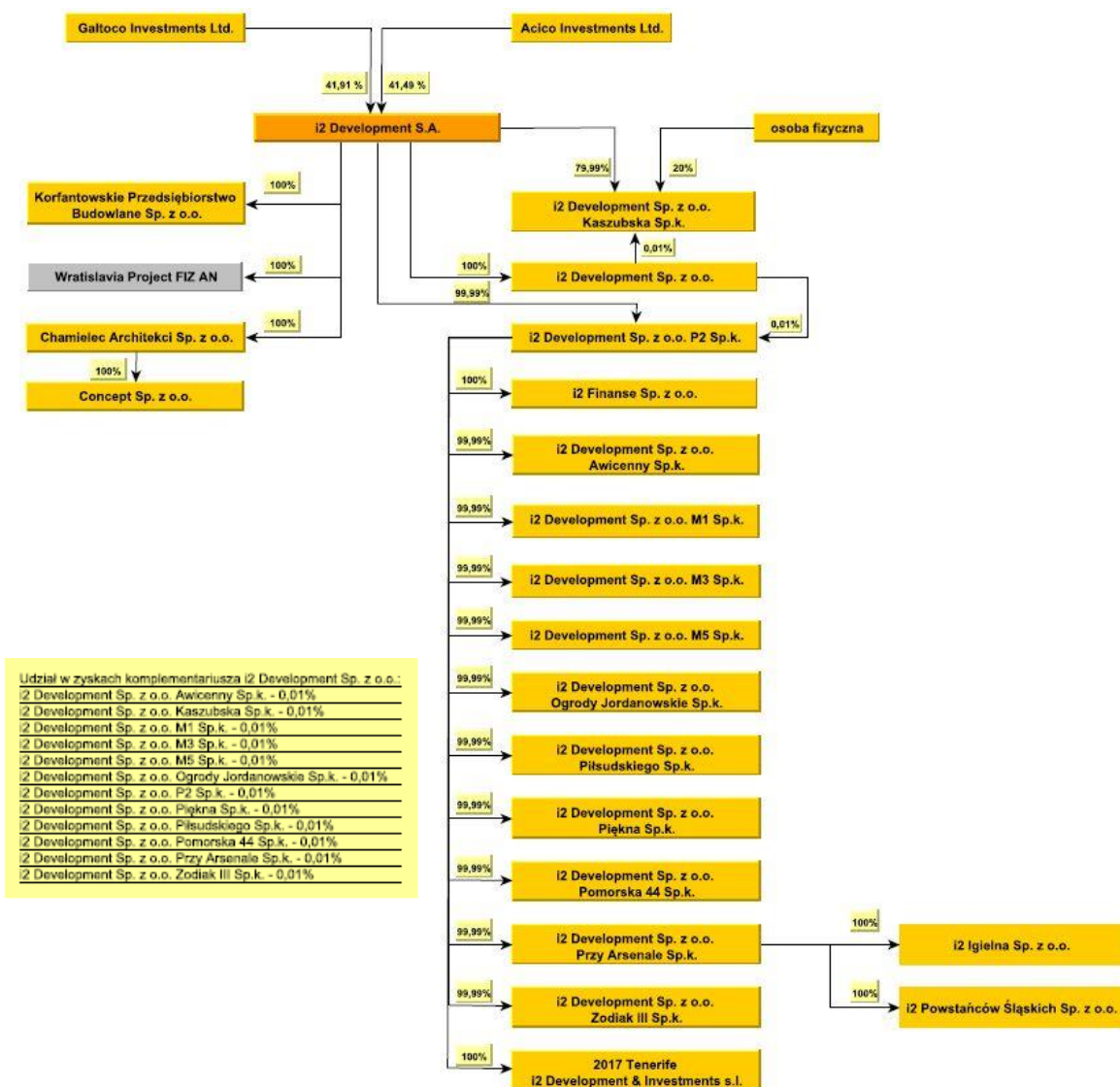
Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
1.	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
2.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowe, kadrowo-płacowe	pełna
6.	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
7.	i2 Development Sp. z o. o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
8.	i2 Development Sp. z o. o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
9.	i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
10.	i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
11.	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
12.	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
13.	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
14.	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
15.	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
16.	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
17.	i2 Igielna Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
18.	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
19.	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	pełna
20.	i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
21.	2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Adeje, Teneryfa	Usługi deweloperskie	pełna
22.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	wyłączona z konsolidacji

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

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

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji raportu za 2017 rok



III. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.

W 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej I2 Development S.A.:

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

W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.

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

W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Przeniesienie udziałów i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w związku z zakończeniem procesu likwidacji Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji przeniosła udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A.

10. Przeniesienie udziałów i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w związku z zakończeniem procesu likwidacji Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji

W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji przeniosła udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A.

IV. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CONAJMNIJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU I2 DEVELOPMENT

Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 019 450	4 019 450	41,43%	41,43%
Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu	4 000 000	4 000 000	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 680 550	1 680 550	17,33%	17,33%
RAZEM	9 700 000	9 700 000	100,00%	100,00%

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 28 marca 2018 roku

	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 091 574	4 091 574	42,18%	42,18%
Andrzej Kowalski	4 131 781	4 131 781	42,60%	42,60%
pozostali akcjonariusze	1 476 645	1 476 645	15,22%	15,22%
RAZEM	9 700 000	9 700 000	100,00%	100,00%

V. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

Stan posiadania akcji i2 Development S.A. przez członków organów Spółki w poniższych tabelach został zaprezentowany z uwzględnieniem stanu na dzień 31.12.2016 roku, 31.12.2017 roku oraz 28.03.2018 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2017	na dzień 28.03.2018
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4.000.000	4.019.450	4.019.450
Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu	4.000.000	4.000.000	4.131.781 *

*W dniu 21 marca 2018 roku Wiceprezes Zarządu złożył rezygnację z pełnionej funkcji, którą to przyjęła Rada Nadzorcza

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji	Łączna liczba akcji
	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2017	28.03.2018
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

VI. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH I2 DEVELOPMENT S.A.

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	121.511,10	93.484,78
Zysk/strata z działalności operacyjnej	11.343,07	10.154,95
Zysk/strata brutto	9.735,76	5.416,96
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	10.827,78	6.028,12
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	10.827,78	6.028,12
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	10.827,78	6.028,12

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana 31.12.2017/31.12.2016 [%]
<u>Aktywa razem</u>	463.473,02	368.615,73	26%
Aktywa trwałe	66.830,05	89.140,00	-25%
Aktywa obrotowe	396.642,97	279.475,73	42%
<u>Kapitał własny w tym:</u>	230.506,81	237.260,39	-3%
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	230.506,81	237.260,39	-3%
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	231.877,09	131.355,34	77%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	153.679,19	81.273,49	89%

- Oprocentowane kredyty i pożyczki	76.953,28	16.694,64	361%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64.947,69	10.000,00	549%
- Pozostałe zobowiązania finansowe	7.798,37	.42,86	18097%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	77.520,06	50.081,85	55%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22.126,84	22.571,85	-2%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	10.973,80	7.315,04	50%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	957,77	75,68	1166%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku osiągnęła 121.511,10 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 78.285,30 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem o 30,0% lepszym. Rok zamknął się zyskiem netto w kwocie 10.828 tys. zł. Zysk na działalności operacyjnej łącznie wyniósł 15.217,51 tys. zł, a na jego wysokość w głównej mierze wpłynął wzrost liczby podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność sprzedaży lokali.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 94.857,29 tys. zł, osiągając poziom 463.473,02 tys. zł. Aktywa trwałe spadły o 22.309,95 tys. zł, co jest związane głównie z reklasyfikacją z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy inwestycji przy ul. Wielkiej 27. Spółka przewiduje sprzedaż nieruchomości w najbliższych 12 miesiącach.

Aktywa obrotowe wzrosły o 117.167,24 tys. zł, co przede wszystkim było związane ze wzrostem poniesionych nakładów na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie, głównie projektu „Bulwar Staromiejski” oraz reklasyfikacji nieruchomości przy ul. Wielkiej 27.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zmniejszył się o 6.753,58 tys. zł, do 230.506,81 tys. zł, na co złożyły się bieżące wyniki spółek celowych oraz wypłata dywidendy w roku 2017. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o kwotę 27.438,21 tys. zł, na co największy wpływ miał wzrost salda kredytów (o 3,6 mln zł) w związku z uruchomieniami finansowania dla realizacji projektu „Awicenny”. Wzrostowi uległy również przedpłaty na zakup lokali (o 33,0 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi, co świadczy o wzroście skali działalności Grupy i Spółki i2 Development S.A.

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

Zarząd jednostki dominującej pozytywnie ocenia bieżącą sytuację Grupy Kapitałowej oraz perspektywy jej rozwoju. Płynność finansowa utrzymywana jest na bezpiecznym i satysfakcjonującym poziomie. Grupa sukcesywnie realizuje strategię rozwoju, zwiększając skalę prowadzonej działalności, utrzymując wysoki zwrot na kapitale dzięki szybkiej i efektywnej realizacji projektów deweloperskich. Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiągnięcie przychodów realizując różne zadania, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności (generalny wykonawca i biuro architektoniczne, wchodzące w skład Grupy). W celu zabezpieczenia wzrostu skali działalności w kolejnych latach w 2017 roku Grupa nabyła grunty pod realizację projektów na ok 1.100 lokali, zlokalizowane w dzielnicach Nadodrze, Krzyki i Grabiszyn. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Emisja akcji oraz debiut giełdowy i2 Development S.A.

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

VII. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

Na dzień 31 grudnia 2017 roku stan wyemitowanych obligacji przedstawiał się następująco:

Seria	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10.000.000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
RAZEM		65.000.000,00	PLN	

1. Emisja obligacji

- a) W dniu 5 stycznia 2017 roku i2 Development S.A. wyemitowała 30.000 obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych. Wyemitowane obligacje mają 3-letni tenor, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku. Ich oprocentowanie wynosi 8,1% w skali roku.

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

- b) W dniu 1 lutego 2017 roku i2 Development S.A. wyemitowała 15.000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

- c) W dniu 6 kwietnia 2017 roku i2 Development S.A. wyemitowała 10.000 obligacji na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 7 października 2019 roku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych

2. Wykup obligacji

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz do publikacji niniejszego sprawozdania tj. 28 marca 2018 roku nie dokonywano wykupu obligacji.

3. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów obligacji

W 2017 roku Grupa wyemitowała cztery serie obligacji o łącznej wartości 55,0 mln zł. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej oraz

dofinansowanie inwestycji w Grupie Kapitałowej. Część środków z emisji obligacji w kwocie 6.373.370,00 zł zostało przeznaczonych na zakup nieruchomości położonej w dzielnicy Grabiszyn, na której Grupa, począwszy od I kw. 2018 r., realizuje projekt deweloperski. Spółka sukcesywnie poszukuje nowych atrakcyjnych gruntów, które mogłyby wzbogacić posiadany bank ziemi.

VIII. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA WYNIKI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S. A.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

IX. CZYNNIKI RYZYKA

Ryzyko związane z działalnością deweloperską, ryzyko otoczenia ekonomicznego

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

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

Ryzyko prawne

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

Ryzyko administracyjno-budowlane

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

Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

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

Ryzyko błędnych decyzji w zakresie charakterystyk podjętych inwestycji budowlanych

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

Ryzyko związane z udziałem dostawców (podwykonawców)

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

Inne rodzaje ryzyka Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

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

Ryzyko zmiany strategii rozwoju

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

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

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

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

X. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2017 ROKU

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

Działalność deweloperska

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

Działalność budowlana

Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o. o. realizuje usługi budowlane jako Generalny Wykonawca zarówno małych, jak i dużych budynków mieszkalnych. Wznoszone przez spółkę obiekty charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz stosunkowo krótkim terminem realizacji prowadzonych inwestycji. Spółka korzysta z usług sprawdzonych podwykonawców, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej. Spółka zatrudnia doświadczonych pracowników oraz kadrę techniczną posiadającą zarówno wiedzę praktyczną zdobytą podczas realizacji poprzednich inwestycji, jak i wiedzę teoretyczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania nowoczesnej i wyspecjalizowanej firmy budowlanej.

Pozostała działalność

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

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

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

W 2017 roku zostały wprowadzone do oferty następujący projekty deweloperskie:

Inwestycja „Bulwar Staromiejski”	Ilość lokali
Dom z Herbem	32
Przy Przystani	57
Przy Bulwarze	81
Przy Przystani II	34
Przy Bulwarze II	49
Willa Staromiejska	19
RAZEM	272

Inwestycja zlokalizowana jest przy placu Jana Pawła II – w otulinie rzeki Odry i fosy miejskiej, na ponad 2,5 hektarowym terenie z zachowanym starodrzewem. W ramach kompleksu architektonicznego rozwijamy całą infrastrukturę mieszkaniowo-komercyjną szczególnie dbając o to, aby obiekty przywracane do użytku harmonijnie wpisały się w wyjątkową atmosferę miejsca. W samym centrum Wrocławia stwarzamy przestrzeń dla zrównoważonego mieszkania i pracy – z zabytkami, wygodnymi traktami komunikacyjnymi i nowym oświetleniem.



Bulwar Staromiejski w liczbach:

- powierzchnia terenu: 25 908 m².
- powierzchnia mieszkaniowa: ok. 21 500 m².
- wysokości mieszkań: 2,6 - 4,7 m.
- powierzchnia usługowa: ok. 6 000 m² (98 lokali usługowych).
- powierzchnia budynków usługowo-biurowych: ok. 3 400 m².
- ilość miejsc parkingowych: ok. 450 sztuk.

Inwestycja „Awicenny”	Ilość lokali
Awicenny etap I	104
Awicenny etap II	91
RAZEM	195

Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo. Pierwszy etap obejmuje budowę dwóch budynków. Osiedle tworzone jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania. Projekt inwestycji zakłada utworzenie 4-kondygnacyjnych budynków z garażami podziemnymi. Funkcjonalne lokale mieszkalne z przynależnym ogródkami, tarasami i balkonami zapewnią doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu. Dzięki bogatej ofercie lokali mieszkalnych (od 29-metrowych kawalerek po 137-metrowe mieszkania 4-pokojowe z antresolami) oraz funkcjonalnym rozwiązaniom architektonicznym, zapewniającym duże możliwości aranżacyjne, inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów.



W 2017 roku Grupa kontynuowała sprzedaż w niżej wymienionych przedsięwzięciach deweloperskich znajdujących się w ofercie:

Inwestycja	Liczba mieszkań w inwestycji	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży dnia 31.12.2017	Zaawansowanie budowy na 31.12.2017 (%)
Między Basztami (B7)	4	2	-	94,4%
Lofty przy fosie (B11)	56	11	5	56,1%
Przy Przystani (B2)	53	4	31	8,4%
Przy Arsenale (B9)	123	16	28	24,2%
Dom z Herbem (B1)	28	4	8	6,1%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	11	-
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	33	4,2%
Przy Przystani II (B3a)	7	1	8	-
Przy Bulwarze (B3)	75	6	42	3,0%
Na Kazamatach (B10)	63	10	-	55,8%
Piękna 58	111	-	18	87,7%
Soft Lofty	265	32	20	57,4%
Przy Ptasiej	68	4	3	100,0%
Awicenny I	104	-	59	31,5%
Awicenny II	91	-	88	-
RAZEM	1.106	100	354	

W 2017 roku Grupa kontynuowała prace budowlane w poniższych projektach komercyjnych:

Bulwar Staromiejski

- The Place - projekt przewiduje remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Planowane jest dostosowanie rzutu i elewacji przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. Na dwóch kondygnacjach zaplanowano 710 m² powierzchni biurowej i 265 m² powierzchni usługowej.



Wielka 27

- Projekt biurowy liczący 14 pięter zlokalizowany u zbiegu ulic Powstańców Śląskich i ul. Wielkiej we Wrocławiu. Będzie najwyższym budynkiem biurowym we Wrocławiu. Szklana elewacja doda lekkości strzelistej bryle budynku i doskonale doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m², zostanie wybudowana jako open-space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami przyszłych najemców. Zewnętrzne ściany będą w całości przeszklone, z wysokimi od podłogi do sufitu, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z ulicy. Z wyższych pięter rozciągać się będzie wspaniały widok na miasto, a z najwyższych nawet na pobliskie pasma górskie okalające Równinę Wrocławską. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.



Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań z chwilą zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkaniowego lub użytkowego. W okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 464 lokali.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za cały 2017 rok.

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży	Udział w sprzedaży
	(tys. zł)	(%)
Działalność deweloperska	55.648,15	35%
Działalność budowlana	95.519,04	60%
Pozostała działalność	9.088,94	6%
RAZEM	160.256,13	100%
Wyłączenia konsolidacyjne	81.498,14	
Przychody ze sprzedaży po wyłączeniach Grupy	78.757,99	-

Zysk przed opodatkowaniem Grupy i2 Development S.A. za cały 2017 rok

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej (tys. zł)
Działalność deweloperska	-17.513,70
Działalność budowlana	-592,39
Pozostała działalność	63.222,14
WYNIK BRUTTO	45.116,06
Wyłączenia konsolidacyjne	34.288,28
ZYSK NETTO	10.827,78

XI. UMOWY ISTOTNE DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I2 DEVELOPMENT S.A.

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

1. W dniu 23 lutego 2017 roku Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarło aneks umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużającym okres dostępności kredytu do 27 lutego 2018 roku. W maju 2017 roku spółka otrzymała zgodę banku na wykreślenie zabezpieczenia kredytu wpisanego na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00201673/7. W dniu 21 lutego 2018 roku umowa kredytu została aneksowana możliwością wykorzystania do dnia 27 lutego 2019 roku.
2. W dniu 22 września 2017 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytu kredyt inwestycyjny (nieodnawialny) oraz kredyt na VAT zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości będącej własnością i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WR1K/00249333/0.
3. W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku.
4. W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.
5. W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku.

Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi: 48.322,27 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 37.348,47 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 10.973,80 tys. zł.

Kredyty deweloperskie całkowicie spłacone w 2017 roku:

- kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Wierzyńskiego we Wrocławiu („Zodiak III”) na kwotę 8.309,00 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2017 roku kredyt został całkowicie spłacony.

- kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Ptasiej we Wrocławiu („Przy Ptasiej”) na kwotę 11.100,00 tys. zł został w całości spłacony w dniu 24 października 2017 roku.

W 2017 roku Grupa dokonała spłaty kredytów na łączną kwotę 14.870,30 tys. zł:

- spółka i2 Development Sp. z o. o. Zodiak III Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 8.309,00 tys. zł, dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego „Zodiak III”,
- spółka i2 Development Sp. z o. o. M1 Sp. k. dokonała spłat na kwotę: 5.218,00 tys. zł, dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego „Przy Ptasiej”,
- spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. dokonała spłat na kwotę: 1.343,30 tys. zł.

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2017 roku saldo zobowiązań z tytułu pożyczek udzielonych poza Grupę wynosiło: 39.604,81 tys. zł, w tym:

- pożyczki długoterminowe: 39.604,81 tys. zł,
- pożyczki krótkoterminowe: 0,00 tys. zł.

Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

- 1) W dniu 11 stycznia 2018 roku i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu, zdarzenie opisane raportem bieżącym nr 4/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 30.750.000 złotych brutto. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I kw. 2018 r.
- 2) W dniu 16 stycznia 2018 roku i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przelana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.
- 3) W dniu 6 lutego 2018 roku i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2-letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 4) W dniu 21 lutego 2018 roku Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarło aneks umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużającym okres dostępności kredytu do 27 lutego 2018 roku. Pozostałe warunki umowy bez zmian.

XII. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, OBLIGACJACH I NABYTYCH WEKSLACH

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

1. W dniu 21 grudnia 2015 Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia Projektu stanowiącą załącznik nr 12 do umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staremiejski” zawartą przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Przy Arsenale Sp. k. z bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się na rzecz Banku egzekucji z zobowiązań wynikających z Umowy Wsparcia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty stanowiącej 7,5% łącznej wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą i z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 października 2034 roku.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

2. W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Poręczenia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową poręczenia Poręczyciel (i2 Development S. A.) zobowiązał się do poddania się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu umożliwienia bankowi finansującemu inwestycję, zaspokojenia się w przypadku niewywiązania się Poręczyciela ze zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego na podstawie w/w umowy poręczenia. Bank będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższej egzekucji w terminie do 31 października 2023 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

3. W dniu 24 października 2017 roku Spółka i2 Development S.A. podpisała Umowę Wsparcia stanowiącą załącznik nr 6 do umowy Kredytu dotyczącego finansowania projektu deweloperskiego „Awicenny” zawartej w dniu 22 września 2017 roku pomiędzy i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp. k. a bankiem finansującym. W związku z w/w umową wsparcia Sponsor (i2 Development S. A.) zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych przekroczonych kosztów projektu, do maksymalnej wysokości 10% kosztów projektu danego etapu. Gwarancja pokrycia powyższych kosztów wygasa z dniem 31 października 2023 r.

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

Poręczenie wekslowe:

1. W dniu 8 maja 2015 roku Spółka i2 Development Spółka Akcyjna podpisała poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN udzielonego spółce KPB Sp. z o.o. Wartość przyznanego kredytu wyniosła 2.000.000,00 zł. Wartość kredytu na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 grudnia 2017 roku wynosi 519.119,96 zł.

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

W dniu 29 lutego 2016 roku zostały wyemitowane obligacje serii A na kwotę 10.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 28.02.2019 roku.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

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

XIII. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU I ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA

Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, wśród klientów są osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

Oferta Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień 31 grudnia 2017 roku obejmowała 354 lokale we Wrocławiu.

Głównymi dostawcami dla Grupy, ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, są przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomości, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne będące zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

Nie identyfikuje się dostawców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych kosztów usług obcych.

XIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych.

Realizowane projekty deweloperskie, Grupa zamierza finansować przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd podejmuje racjonalne decyzje tak, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do harmonogramów realizowanych poszczególnych projektów deweloperskich przy jednoczesnym, sukcesywnym uzupełnianiu banku ziemi, niezbędnego do realizacji przyjętych zamierzeń przez Grupę i2 Development S.A..

XV. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZCEJ SPÓŁKI I GRUPY

Rok 2017 w ocenie Zarządu był rekordowym rokiem w branży deweloperskiej, jak i w wynikach sprzedażowych Spółki. Rynek branży deweloperskiej posiadał bogatą ofertę, pozwalającą zaspokoić pojawiający się popyt, przy utrzymaniu stabilnych cen za metr kwadratowy lokalu jak i niski poziom stóp procentowych.

Grupa zamierza kontynuować działalność w dotychczasowym zakresie, wzmacniając swoją pozycję na rynku lokalnym, jakim jest Wrocław. Grupa będzie zapewniać odpowiednią strukturę oferty poprzez wprowadzanie nowych konkurencyjnych projektów, która pozwoli na wzrost wolumenu sprzedaży. Grupa zamierza w dalszym ciągu rozwijać swój dotychczasowy poziom banku ziemi, poprzez poszukiwanie atrakcyjnych działek we Wrocławiu i innych rynkach w Polsce, jak i za granicą.

W ciągu najbliższych dwunastu miesięcy planuje się również:

- rozwój działalności Grupy poza rynkiem wrocławskim, poprzez poszukiwanie atrakcyjnych gruntów pozwalających na realizację projektów z marżą porównywalną do średniej dotychczasowej marży osiągananej na rynku wrocławskim,
- dalszą koncentrację działalności deweloperskiej w obszarze premium oraz poszerzenie oferty w obszarze mieszkań popularnych,
- powiększanie banku ziemi o nowe atrakcyjne lokalizacje.

Dzięki posiadanemu bogatemu „bankowi ziemi”, Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim dążyła do rozwoju i zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2017 oraz zwiększania udziału w rynku wrocławskim.

XVI. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W GRUPIE I2 DEVELOPMENT S.A. SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Grupa i2 Development dla wzmocnienia kontroli i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzanych sprawozdań finansowych wdrożyła i stosuje system kontroli wewnętrznej, który zapewnia przygotowanie rzetelnych sprawozdań finansowych zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, w szczególności z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Przyjęty system kontroli wewnętrznej oraz polityka rachunkowości, które zostały przyjęte przez Zarząd Grupy, zapewniają skuteczne i terminowe przygotowanie sprawozdań finansowych i raportów okresowych sporządzanych i publikowanych przez emitentów papierów wartościowych.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych w poszczególnych spółkach z Grupy powierzone jest doświadczonym osobom zatrudnionym w Dziale Księgowości, natomiast dostęp do systemu informatycznego posiadają wyłącznie upoważnieni pracownicy w zakresie niezbędnym do wykonywania przez nich obowiązków.

Wdrożony system elektronicznego obiegu dokumentów ułatwia proces obiegu dokumentów w całej Grupie. Umożliwia on rejestrację dokumentu, dekretację, akceptację kosztów przez osoby odpowiedzialne za dany obszar w ramach ich zakresu i obowiązków. Każdy dokument, który wpływa do Spółki jest weryfikowany pod względem merytorycznym i weryfikowany z zawartą umową, poddawany jest dwuetapowej akceptacji, zarówno merytorycznej jak i finansowej.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, dla minimalizacji ryzyka wpływu pojedynczego pracownika na prezentowane dane, przygotowanie sprawozdania zostało przydzielone i podzielone pomiędzy wyselekcjonowanych pracowników Grupy i2 Development. W tym

celu została utworzona specjalna komórka organizacyjna w ramach spółki celowej, która powołana jest do obsługi księgowej Grupy. Opracowane sprawozdania finansowe są weryfikowane i zatwierdzane do publikacji przez Zarząd Grupy.

Przed publikacją przygotowane sprawozdania finansowe i2 Development S.A. oraz spółek z Grupy, jak i sprawozdanie skonsolidowane przygotowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jest poddawane stosownemu przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Wyniki przeglądu sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta są przedstawiane Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

XVII. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

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

XVIII. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek z Grupy i2 Development nie była stroną postępowań, które pojedynczo lub łącznie prezentowałyby wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych jednostki dominującej w Grupie. Wszystkie postępowania zostały sądowo wymienione w Sprawozdaniu z działalności spółki i2 Development S.A. stanowiącym integralną część raportu rocznego za 2017 rok.

XIX. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI ZAPREZENTOWANYMI W RAPORCIE ZA 2017 ROK, A PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY OKRES

Jednostka dominująca w Grupie nie publikowała szczegółowych prognoz wyników finansowych spółki i2 Development S.A. za rok 2017. W dniu 8 stycznia 2018 roku spółka publikowała szacunki dotyczące jednostkowego wyniku netto na poziomie ok. 52 mln zł., które to zostały zaktualizowane w dniu 21 marca 2018 roku raportem bieżącym nr 21/2018 korygując wynik netto do poziomu ok. 42 mln zł. Głównym powodem publikowanej korekty było końcowe oszacowanie wysokości podatku dochodowego.

Ponadto Spółka publikowała szacunki wyników finansowych dla Grupy i2 Development, które Spółka aktualizowała w dniu 21 marca 2018 raportem bieżącym w następującym zakresie:

- szacowane przychody netto ze sprzedaży produktów w wysokości ok. 78 mln zł,
- szacowany wynik z działalności operacyjnej w wysokości ok. 11 mln zł (zysk),
- szacowany wynik netto w wysokości ok. 11 mln zł (zysk).

Szacunki skonsolidowanego wyniku Grupy nie odbiegają znacząco od publikowanego wyniku.

XX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

Zdarzenia po dacie bilansowej

- 1) W dniu 11 stycznia 2018 roku spółka i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu, zdarzenie opisane raportem bieżącym nr 4/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 30.750.000 złotych brutto. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I kw. 2018 r.
- 2) W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przelana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.
- 3) W dniu 6 lutego 2018 roku Spółka i2 Development S.A. spłaciła pożyczkę otrzymaną od Andrzeja Kowalskiego w wysokości 1 mln EURO wraz z należnymi odsetkami.
- 4) W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 5) W dniu 21 lutego 2018 roku Spółka Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. zawarło aneks umowy kredytu w rachunku bieżącym wydłużającym okres dostępności kredytu do 27 lutego 2018 roku. Pozostałe warunki umowy bez zmian.
- 6) W dniu 22 lutego 2018 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy spółki i2 Development sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie sp.k. na i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- 7) W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską.
- 8) W dniu 21 marca 2018 roku Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A. Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu. W związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską z dniem 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończy się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres

kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:

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

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

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

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

XXI. CZYNNIKI, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiąmane przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy. Działalność Grupy jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Koniunktura ta jest natomiast powiązana z sytuacją na rynku finansowym, a w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych. Ewentualny wzrost inflacji i stóp procentowych może zdecydowanie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy,
- dostępność gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłych przychodów (głównych) Grupy jest jej zdolność skutecznego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach (bądź pozyskiwanie ich na bardziej oddalone w terminie przedsięwzięcia deweloperskie), po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim. Zarząd jednostki dominującej kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność co najmniej na najbliższe dwa lata,
- dostępność kredytów hipotecznych – w związku ze zmianą Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2015 roku obowiązkowy był wkład własny na poziomie 10% wartości nieruchomości, zaś od 2016 roku wymagany wkład własny wzrósł do 15%. Natomiast w 2017 roku obowiązkowy wkład własny osiągnie docelowy poziom 20%. W 2018 roku wymagany wkład własny przy kredytach hipotecznych został utrzymany na niezmiennym poziomie 20%. Podwyższanie wymaganego udziału wkładu własnego może stopniowo

zmniejszać dostępność kredytów hipotecznych oraz skłaniać osoby dysponujące niższymi środkami do odłożenia decyzji o zakupie lub kupnie tańszego/mniejszego lokalu. Niesie to za sobą ryzyko zmniejszenia średniej wartości oraz liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce możliwe jest wniesienie 10% wkładu własnego i pokrycie pozostałego wymaganego wkładu własnego zgodnie z rekomendacją np. z pomocą blokady środków na rachunku bankowym lub indywidualnym koncie emerytalnym, bądź polisy ubezpieczeniowej, poziom stóp procentowych - prowadzenie działalności deweloperskiej związane jest najczęściej z pozyskiwaniem zewnętrznego finansowania na potrzeby realizacji inwestycji budowlanych – zazwyczaj z wykorzystywaniem kredytów bankowych. W związku z tym Grupa narażona jest na zmiany w poziomie stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość ponoszonych przez Grupę kosztów – oprocentowania zaciągniętych kredytów.

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

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 28 marca 2018 roku

Gabriela Woś-Tarkowska – Wiceprezes Zarządu