



**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.  
za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia  
31 grudnia 2018 roku**

Wrocław, 25 kwietnia 2019 roku

**SPIS TREŚCI**

1. Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	4
2. Informacje ogólne, powiązania organizacyjne i kapitałowe w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. ....	4
3. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. ....	6
4. Zasady powoływania i odwoływania zarządu oraz ich uprawnienia, w szczególności do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	8
5. Zasady zmiany statutu spółki .....	9
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu i2 Development.....	12
7. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta .....	13
8. Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska .....	13
9. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A. ....	13
10. Emisje papierów wartościowych w okresie objętym raportem .....	15
7.1 Emisja obligacji .....	15
7.2 Wykup obligacji .....	16
7.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów obligacji .....	17
11. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na wyniki Grupy .....	17
12. Istotne dla oceny sytuacji Grupy – wskaźniki finansowe i niefinansowe.....	17
13. Czynniki ryzyka.....	18
14. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w 2018 roku .....	20
15. Umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.....	23
16. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach .....	26
17. Informacje o rynkach zbytu i źródłach zaopatrzenia .....	27
18. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	28
19. Strategia i perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy .....	28
20. Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego.....	29
21. Opis głównych cech stosowanych w Grupie i2 Development S.A. systemów kontroli wewnętrznej i zarządnia ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	31
22. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	32
23. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	32
24. System kontroli programu akcji pracowniczych .....	32
25. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za 2018 rok, a prognozami wyników za dany okres .....	32

26. 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 .....	32
27. Audytor.....	34
28. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	35

## **1. Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) za 2018 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 2018 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.

## **2. 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 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

W dniu 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. Z uwagi na fakt, iż wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończyła 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

Ponadto z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 21 marca 2018 roku Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską.

W dniu 13 czerwca 2018 roku w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało skład Rady Nadzorczej Spółki, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej
- Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej w osobach Radosław Kuczyński, Dariusz Ilski, Piotr Puchalski oraz Jakub Klimczak spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. Pan Radosław Kuczyński posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Pan Piotr Puchalski oraz Pan Jakub Klimczak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabyli w toku swojej działalności zawodowej.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

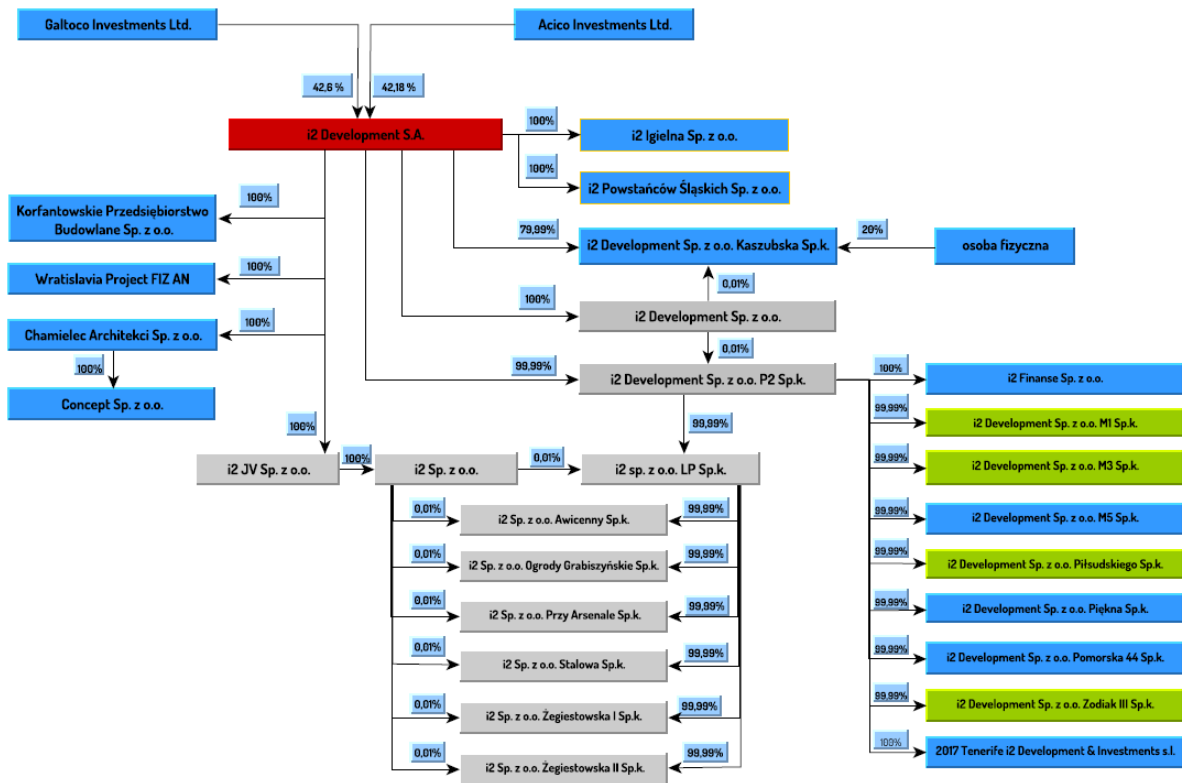
Nazwa	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Chamielec Architekci Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
Concept Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Finanse Sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Igielna sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	80%	80%	Zależny	pełna
Wratislavia Project FIZ AN	100%	100%	Zależny	pełna
2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	100%	100%	Zależny	pełna
i2 JV sp. z o.o.*	100%	100%	Zależny	pełna

\* spółka została zarejestrowana w KRS w styczniu 2019 roku

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 Zarządu 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 2018 rok:**



Udział w zyskach komplementariusza i2 Sp. z o.o.:	
i2 Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	- 0,01%
i2 Sp. z o.o. Ogrody Grabieżyńskie Sp.k.	- 0,01%
i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	- 0,01%
i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp.k.	- 0,01%
i2 Sp. z o.o. Zęgiestowska I Sp.k.	- 0,01%
i2 Sp. z o.o. Zęgiestowska II Sp.k.	- 0,01%

Udział w zyskach komplementariusza i2 Development Sp. z o.o.:	
i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	- 0,01%
i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	- 0,01%

### 3. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.:

W dniu 10 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. nabyła 10 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział od spółki i2 Development Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

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 zł została przekazana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o.

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.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. po dniu bilansowym:

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

#### **4. Zasady powoływania i odwoływania zarządu oraz ich uprawnienia, w szczególności do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Organem zarządzającym i wykonawczym Spółki jest Zarząd. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu. Zarząd Spółki jest powoływany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów. Kadencja Zarządu trwa 3 lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakikolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do dokonania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.

Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.



Zgodnie z Regulaminem Zarządu następujące działania wymagają uzyskania przez Zarząd zgody Rady Nadzorczej:

- nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- tworzenie oddziałów Spółki za granicą,
- zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem,
- wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Regulamin Zarządu oraz Statut znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

## **5. Zasady zmiany statutu spółki**

Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

### **Walne Zgromadzenie**

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl). Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują surowsze wymagania w tym względzie. Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl). Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl).

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki i obradują jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego Spółki.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

#### Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development S.A. 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.

#### **Zarząd Spółki**

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodził:

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

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zasady działania Zarządu:

- Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały,
- Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

## **Rada Nadzorcza**

W dniu 13 czerwca 2018 roku w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej Spółki, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało skład Rady Nadzorczej Spółki, na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie, przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej,
- Kamila Kowalska – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,
- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

Statut Spółki reguluje tryb i zasady działania Rady Nadzorczej, opublikowane są na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

## **Komitety**

W dniu 7 listopada 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym podjęła uchwałę numer 1/X/2017 o przyjęciu przez nią zadań Komitetu Audytu z uwagi na fakt, iż Spółka w okresie wskazanym w Ustawie nie przekracza wielkości określonych w art. 128 ust. 4 pkt 4) Ustawy. Komitet Audytu spotyka się w przypadku zaistnienia istotnego wydarzenia w Grupie. W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Komitet Audytu spotkał się jeden raz.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta,
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Zarząd Spółki wskazuje, iż Rada Nadzorcza spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 Ustawy tj.:

- przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- większość członków Rady Nadzorczej, w tym jej przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/X/2017 z dnia 7 listopada 2017 roku wprowadziła politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jej sieci.

Członkowie Rady Nadzorczej w osobach Radosław Kuczyński, Dariusz Ilski, Piotr Puchalski oraz Jakub Klimczak spełniają kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. Pan Radosław Kuczyński posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabył w toku swojej działalności zawodowej. Pan Piotr Puchalski oraz Pan Jakub Klimczak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Emitent, które nabyli w toku swojej działalności zawodowej.

## 6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu i2 Development

Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd. (bepośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 25 kwietnia 2019 roku:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. (bepośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego)	4 137 233,00	4 137 233,00	1,0	42,65%	42,65%
Acico Investments Ltd. (bepośrednio)	4 091 574,00	4 091 574,00	1,0	42,18%	42,18%
pozostali akcjonariusze	1 471 193,00	1 471 193,00	1,0	15,17%	15,17%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000,00</b>	<b>9 700 000,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

Nie dotyczy.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie dotyczy.

## 7. 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 31.12.2017 roku, 31.12.2018 roku oraz 25.04.2019 roku - tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji - Zarząd	Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2017	Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2018	Łączna liczba akcji na dzień 25.04.2019
Marcin Misztal - Prezes Zarządu (poprzez Acico Investments Ltd.)	4.019.450	4.091.574	4.091.574
Andrzej Kowalski (bezpośrednio i pośrednio poprzez Galtoco Investments Ltd.)*	4.000.000	4.137.233	4.137.233

\*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 na dzień 31.12.2017	Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2018	Łączna liczba akcji na dzień 25.04.2019
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Kamila Kowalska – 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

## 8. Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

W okresie objętym sprawozdaniem pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi nie były zawierane żadne umowy, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

## 9. 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	31.12.2018	31.12.2017
Przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej i budowlanej	94.461,65	78.641,26
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-7.640,85	11.343,07
Zysk/strata brutto	30.085,24	9.735,76
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	28.953,12	10.827,78
Zysk/strata netto za rok obrotowy, przypisany:	28.953,12	10.827,78
- Akcjonariuszom jednostki dominującej	28.953,12	10.827,78

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu (tys. zł):

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana 31.12.2018/31.12.2017 (%)
<u>Aktywa razem</u>	574.099,11	463.473,02	24%
Aktywa trwałe	67.132,65	66.830,05	0,5%
Aktywa obrotowe	506.966,47	396.642,97	28%
<u>Kapitał własny w tym:</u>	248.583,32	230.506,81	8%
-Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	248.583,32	230.506,81	8%
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	325.515,80	232.966,21	40%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	183.056,37	153.679,19	19%
- Oprocentowane kredyty i pożyczki	70.190,56	76.953,28	-9%
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99.046,59	64.947,69	53%
- Pozostałe zobowiązania	13.819,22	11.778,22	17%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	142.459,42	79.287,02	80%
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32.628,38	22.126,84	48%
- Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	22.053,55	10.973,80	101%
- Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych	25 984,89	957,77	2613%

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku osiągnęła 95.545,77 tys. zł przychodu netto ze sprzedaży (w tym 94.461,65 tys. zł z działalności deweloperskiej i budowlanej), co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem o 21,32% lepszym. Rok 2018 zamknął się zyskiem netto w kwocie 28.953,12 tys. zł, co w porównaniu do roku 2017 oznacza wzrost o 167%.

Aktywa Grupy wzrosły w omawianym okresie o 110.626,09 tys. zł, osiągając poziom 574.099,11 tys. zł. Aktywa trwałe nieznacznie wzrosły o 302,59 tys. zł, utrzymując się na bardzo zbliżonym poziomie, co w roku ubiegłym.

Aktywa obrotowe wzrosły o 110.323,50 tys. zł, co przede wszystkim było związane ze wzrostem poniesionych nakładów na realizację projektów inwestycyjnych w Grupie, głównie za sprawą projektów „Ogrody Grabiszyńskie” oraz „Awicenny”.

W pasywach kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej zwiększył się o 18.076,51 tys. zł, do 248.583,32 tys. zł, na co złożyły się bieżące wyniki spółek celowych. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o kwotę 63.172,40 tys. zł, na co największy wpływ miał wzrost salda zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych (o 25 mln zł). Wzrostowi uległy również przedpłaty na zakup lokali (o 17,6 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 Zarządu z działalności 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 osiąganie 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 2018 roku Grupa nabyła grunty pod realizację projektów, zlokalizowanych w dzielnicach Krzyki i Grabiszyn. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

## 10. Emisje papierów wartościowych w okresie objętym raportem

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan wyemitowanych obligacji przedstawiał się następująco:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
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
E	2018-02-06	15.000.000,00	PLN	2020-02-06
F	2018-06-29	15.050.700,00	PLN	2020-12-29
G	2018-09-12	9.000.000,00	PLN	2021-03-12
H	2018-09-26	30.000.000,00	PLN	2021-09-26
<b>RAZEM</b>		<b>124.050.700,00</b>	<b>PLN</b>	

### 7.1 Emisja obligacji

W bieżącym i poprzednim okresie sprawozdawczym Grupa (Spółka i2 Development S.A.) wyemitowała poniższe obligacje:

- 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. 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.
- 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 nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 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 nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 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 nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały

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

- W dniu 29 czerwca 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii F. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, spółka wyemitowała 150.507 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na grudzień 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- W dniu 17 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii G. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 9.000 obligacji. Są to obligacje 2,5 letnie, termin ich wykupu przypada na marzec 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na zabezpieczenie Obligacji została ustawiona hipoteka łączna do kwoty 21.000.000,00 zł na:
  - prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 10/3, o powierzchni 0,6631 ha, położonej przy ulicy Żegiestowskiej numer 6 oraz prawie własności posadowionych na tej działce budynków stanowiących odrębną nieruchomość tj. innego budynku niemieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz budynku przemysłowego jednokondygnacyjnego,
  - nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer 10/12, o powierzchni 0,1524 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Żegiestowskiej.Dodatkowo Emitent poddał się także egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 21.000.000,00 (dwadzieścia jeden milionów) zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń Obligacji.
- W dniu 26 września 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii H. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na wrzesień 2021, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nie odbiegającą od warunków rynkowych. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Obligacje zabezpieczone są:
  - a) umową podporządkowania zobowiązań na rzecz administratora zabezpieczeń wynikających z pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta przez podmioty powiązane z głównym akcjonariuszem Emitenta;
  - b) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy.

## 7.2 Wykup obligacji

- W dniu 1 października 2018 roku spółka i2 Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu całości obligacji serii A, tj. 10.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 lutego 2016 roku. Emitent dokonał przedterminowego wykupu Obligacji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację Należności Głównej powiększonej o premię za każde trzy pełne miesiące pozostałe do Dnia Wykupu wraz należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wylicznymi zgodnie z Warunkami Emisji.



### 7.3 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów obligacji

W 2018 roku Grupa wyemitowała cztery serie obligacji o łącznej wartości 69,05 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 zostało przeznaczonych na zakup nieruchomości położonych przy ulicy Grabiszyńskiej/alei gen. Hallera, Żegiestowskiej, Stawowej oraz Stalowej. Spółka sukcesywnie poszukuje nowych atrakcyjnych gruntów, które mogłyby wzbogacić posiadany bank ziemi.

## 11. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na wyniki Grupy

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub czynniki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik z działalności Grupy i2 Development S.A.

## 12. Istotne dla oceny sytuacji Grupy – wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźniki	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
1) Rentowność majątku	5,04%	2,34%
2) Rentowność netto sprzedaży	30,3%	13,75%
3) Płynność – wskaźnik płynności II	6,43	5,75
4) Płynność – wskaźnik płynności szybkiej	0,82	1,00
5) Okres spłaty zobowiązań handlowych (dni)	122,94	101,14
6) Trwałość struktury finansowania	75,19%	82,89%
7) Obciążenie majątku zobowiązaniami	56,70%	50,27%

Przy obliczaniu wskaźników zastosowano następujące reguły obliczeniowe:

- 1) Zysk/(strata) netto / Suma bilansowa
- 2) Zysk/(strata) netto / Przychody netto ze sprzedaży
- 3) (Kapitał własny+Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa trwałe
- 4) (Aktywa obrotowe – Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe
- 5) (Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług / Przychody netto ze sprzedaży) \* 360 dni
- 6) (Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe) / Suma bilansowa
- 7) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / Suma bilansowa

Rentowność majątku w 2018 roku odnosząc się do roku 2017 wzrosła, osiągając poziom 5,04%. Zmiana spowodowana jest przede wszystkim osiągniętym większym zyskiem netto. Rentowność sprzedaży w analizowanym okresie osiągnęła 30,3%, na co oprócz zysku netto, wpływ miały również osiągnięte przez Grupę przychody.

Wskaźniki płynności zarówno w 2017 jak i w 2018 roku osiągają zbliżony poziom i świadczą o stabilnej strukturze finansowania oraz o zdolności Spółki do terminowego regulowania swoich zobowiązań. Wskaźnik płynności szybkiej (w którym wyłączono w obliczeniach „Zapasy”), również oscyluje wokół bezpiecznego poziomu. Grupa w zapasach posiada bogaty bank ziemi, na którym realizowane będą przedsięwzięcia deweloperskie.

Wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych uległ nieznacznemu wzrostowi, głównie z powodu dłuższych terminów płatności zobowiązań handlowych, wynikających między innymi z zakupu nieruchomości gruntowych, których terminy płatności przypadają na dłuższy okres. Jednakże ze względu na charakter i specyfikę branży budowlano-deweloperskiej jest on akceptowalny i potwierdza, że Spółka nie ma problemów ze spłatą zobowiązań.

Wskaźnik trwałości struktury osiąga wysoki, ale bezpieczny poziom udziału kapitałów własnych i zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku Spółki. Wartość ta zmniejszyła się w roku 2018 w stosunku do roku 2017 głównie za sprawą większej sumy bilansowej w roku 2018.

Wskaźnik zobowiązań i rezerw na zobowiązania osiąga poziom 56,7% w 2018 roku, wskazuje on na zwiększony poziom finansowania majątku Spółki poprzez zadłużenie odsetkowe. Zobowiązania Spółki wynikają w dużej mierze z emisji dłużnych papierów wartościowych, stan zobowiązań z tytułu emisji obligacji na 31 grudnia 2018 roku wynosi 125,0 mln zł.

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 zamierza kontynuować działalność w dotychczasowym zakresie, zatem Zarząd zdecydował się nie ujawniać alternatywnych pomiarów wyników Grupy.

## **13. Czynniki ryzyka**

### Ryzyko związane z działalnością deweloperską, ryzyko otoczenia ekonomicznego

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

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

### Ryzyko prawne

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

### Ryzyko administracyjno-budowlane

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

### Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów

realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Konieczność ewentualnej partycypacji z wykonawcą we wzroście kosztów realizowanych inwestycji spowodowałaby obniżenie rentowności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

#### Ryzyko błędnych decyzji w zakresie charakterystyk podjętych inwestycji budowlanych

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

#### Ryzyko związane z udziałem dostawców (podwykonawców)

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

#### Inne rodzaje ryzyka Ryzyko towarzyszące transakcjom akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych

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

#### Ryzyko zmiany strategii rozwoju

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

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

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

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

## 14. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej w 2018 roku

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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. Wnoszone 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 księgowe oraz usługi kontrolingu finansowego. Powyższe usługi są świadczone na potrzeby Grupy. Dodatkowo Spółka ta zajmuje się rozliczaniem przepływów pieniężnych w Grupie.

### Pozwolenia w procesie budowlanym

W okresie sprawozdawczym spółki zależne Emitenta sukcesywnie otrzymywały pozwolenia administracyjne w zakresie planowanych i realizowanych inwestycji.

Inwestycja	Rodzaj pozwolenia	Data wydania
„Ogrody Grabiszyńskie ”	Na budowę	16 marca 2018 roku
„Piękna 58”	Na użytkowanie*	6 czerwca 2018 roku
„Igielna”	Na budowę	3 sierpnia 2018 roku
„Bulwar Staromiejski” – budynek B10 „Na Kazamatach”	Na użytkowanie*	31 sierpnia 2018 roku
„Stawowa”	Na budowę	11 grudnia 2018 roku

\*ostateczność decyzji pozwolenia na użytkowanie

Prawomocne pozwolenia na budowę umożliwiają niezwłoczne rozpoczęcie prac budowlanych oraz wprowadzenie projektu do sprzedaży.

W 2018 roku zostały wprowadzone do oferty następujące projekty deweloperskie:

Inwestycja	Ilość lokali
Ogrody Grabiszyńskie I	89
Awicenny – etap III	73
<b>RAZEM</b>	<b>162</b>

#### *Ogrody Grabiszyńskie I*

Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Zabudowa tworzona jest z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania, jednocześnie w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu.



Projekt inwestycji zakłada budowę 7-kondygnacyjnego budynku z garażem podziemnym, w którym znajdować się będzie 87 funkcjonalnych lokali mieszkalnych o powierzchni od 42 do 113 mkw oraz 2 lokale użytkowe w parterze. Do mieszkań przynależć będą duże balkony oraz tarasy z widokiem na Park Grabiszyński. Na parterze przewidziano również tarasy i ogrody zapewniające doskonałą przestrzeń do codziennego spędzania czasu.

Bogata oferta lokali mieszkalnych oraz funkcjonalne rozwiązania architektoniczne, zapewnią duże możliwości aranżacyjne. Przemysłane rozkłady pomieszczeń pozwolą na dostosowanie ich do indywidualnych potrzeb każdego klienta co spowoduje, że inwestycja wyjdzie naprzeciw zróżnicowanym potrzebom naszych Klientów.

#### *Awicenny etap III*

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. 73 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. Komfort użytkowania zapewnią cichobieżne windy zjeżdżające do poziomu -1 gdzie znajdować się będzie garaż podziemny.

W 2018 roku Grupa realizowała także prace związane z komercjalizacją powierzchni biurowych niżej wymienionych:

#### *The Place*

Projekt przewidywał remont i przebudowę budynku biurowego z usługami w parterze. Rzut oraz elewacje zostały dostosowane przez miejscowe wyburzenia i zamurowania otworów, remont i docieplenie elewacji. Na dwóch kondygnacjach zaplanowano 710 m2 powierzchni biurowej i 271 m2 powierzchni usługowej. W IV kwartale 2018 roku nastąpiła sprzedaż inwestycji komercyjnej „The Place”.



*Wielka 27*

Projekt biurowy składający się z 14 pięter, projektowana powierzchnia biurowa na każdej kondygnacji wynosi od 600 do 700 m<sup>2</sup> w formule open space. Szklana elewacja z zaokrąglonymi narożnikami doda lekkości strzelistej bryle budynku i doskonale doświetli powierzchnie najmu okalające centralnie zaprojektowany trzon komunikacyjny i sanitarny. Powierzchnia biurowa: 8.832,99 m<sup>2</sup>, powierzchnia handlowa: 336,32 m<sup>2</sup>, 114 miejsc postojowych w 4 kondygnacyjnym garażu podziemnym.



W 2018 roku Grupa kontynuowała sprzedaż lokali znajdujących się w ofercie. Poniżej zaprezentowano dostępność lokali w ofercie sprzedaży wraz z zaawansowaniem sprzedaży netto oraz budowy na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Inwestycja	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Lokale dostępne do sprzedaży [%]	Zaawansowanie sprzedaży netto [%]	Zaawansowanie budowy [%]
Przy Ptasiej	68	4	2	97%	100%
Piękna 58	111	0	4	96%	100%
Na Kazamatkach (B10)	63	9	1	99%	100%
Soft Lofty Legnicka	139	15	1	99%	97%
Soft Lofty Centrum	126	21	2	99%	97%
Lofty przy fosie (B11)	56	11	1	99%	92%
Awicenny I	104	0	33	68%	69%
Między Basztami (B7-B8)	4	4	0	100%	67%
Przy Arsenale (B9)	123	16	16	88%	52%
Awicenny III	73	0	47	36%	47%
Awicenny II	91	0	46	49%	46%
Kaszubska 10	49	0	0	100%	35%
Przy Bulwarze II (B4)	41	8	20	59%	25%
Śrutowa 12	60	1	0	100%	24%
Przy Bulwarze (B3)	75	6	15	81%	23%
Przy Przystani (B2)	53	4	18	68%	22%
Przy Przystani II (B3a)	33	1	0	100%	19%
Ogrody Grabiszyńskie	87	2	39	56%	19%
Willa Staromiejska (B5)	17	2	8	58%	14%
Dom z Herbem (B1)	28	4	7	78%	12%
<b>RAZEM</b>	<b>1401</b>	<b>109</b>	<b>260</b>		

Podsumowanie wyników ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 397 lokali. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży w roku 2017 odnotowuje się spadek o 51%. Niższe wyniki sprzedażowe w 2018 roku (w porównaniu z poprzednim rokiem) spowodowane są mniejszą ilością lokali w ofercie Spółki. W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku spółki wchodzące w skład Grupy i2 Development zawarły 191 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych i usługowych. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 202 lokali nabywcom. Czynnikiem sprzyjającym sprzedaży w okresie sprawozdawczym były:

- atrakcyjna oferta pod względem lokalizacji (dominują inwestycje zlokalizowane w centrum Wrocławia)
- zróżnicowana wielkość mieszkań z dominującym udziałem mieszkań 1-, 2 - pokojowych, które są szczególnie poszukiwane jako produkt inwestycyjny przez nabywców „gotówkowych”,
- wciąż niskie stopy procentowe wspierające popyt.

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są dopiero w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania dóbr zostały przeniesione na kupującego. Zarząd dokonuje oceny uwzględniając czynniki takie jak płatność, protokół odbioru, pozwolenie na użytkowanie. Począwszy od 1 stycznia 2018 roku przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i wpłaceniu 100% wartości nabywanej nieruchomości przez kupującego.

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, iż liczba lokali rozpoznawanych w wynikach skonsolidowanego wyniku Grupy będzie znacząca, głównie z powodu kończenia realizacji projektów i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, które pozwolą na przekazanie znacznej ilości lokali nabywcom.

Przychody ze sprzedaży Grupy i2 Development S.A. za 2018 rok wraz z okresem porównawczym (2017 rok):

Sfera działalności	Przychody ze sprzedaży w 2018 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 2018 [%]	Przychody ze sprzedaży w 2017 [tys. zł]	Udział w sprzedaży w 2017 [%]
Działalność deweloperska	75.784,47	79%	52.207,78	66%
Działalność budowlana	18.677,18	20%	23.446,83	30%
Pozostała działalność	1.084,13	1%	3.103,38	4%
<b>RAZEM</b>	<b>95.545,78</b>	<b>100%</b>	<b>78.757,99</b>	<b>100%</b>

Zysk netto Grupy i2 Development S.A. za 2018 rok wraz z okresem porównawczym (2017 rok):

Sfera działalności	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 2018 [tys. zł]	Zysk/straty z działalności operacyjnej w 2017 [tys. zł]
Działalność deweloperska	-5.741,87	14.732,66
Działalność budowlana	-962,70	-1.287,05
Pozostała działalność	-936,27	-2.102,54
<b>WYNIK BRUTTO</b>	<b>30.085,24</b>	<b>-1.108,97</b>
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>28.953,12</b>	<b>-1.163,08</b>

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

W 2018 roku zostały zawarte następujące umowy, mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji Grupy i2 Development S.A.:

- W dniu 11 stycznia 2018 roku i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej na terenie wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Grabiszyn. Wydanie Nieruchomości już nastąpiło. Cena nabycia nieruchomości wynosi 30.750.000 zł 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. Do dnia publikacji niniejszego raportu cała wartość sprzedaży została uregulowana. Na nieruchomości planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalno-usługowych zawierających łącznie około 400 jednostek przeznaczonych do sprzedaży. W I kwartale 2018 roku rozpoczęto sprzedaż i realizację projektu.
- W dniu 15 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, w odległości 2,5 km od Rynku, obręb Grabiszyn. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 6.900.000,00 zł netto, do której doliczona zostanie równowartość kwoty pozostałej do zapłaty przez sprzedającego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. kwota 682.014,75 zł). Ponadto postanowiono, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową, po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz po rozwiązaniu przez niego wszystkich umów najmu, nie później jednak niż do dnia 30 października 2019 roku. Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 280 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to IV kwartał 2019 roku.

- W dniu 16 maja 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 12.700.000,00 zł netto, umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 15 sierpnia 2019 roku, m.in. po uzyskaniu przez sprzedającego ostatecznej decyzji zmieniającej sposób zapłaty pozostałej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ze spłaty ratalnej w spłatę jednorazową oraz po uzyskaniu przez sprzedającego zgody na wykreślenie hipotek przymusowych z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Na nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego około 220 lokali. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to III kwartał 2019 roku.
- W dniu 15 czerwca 2018 roku i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. zawarła umowę Kredytu z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. otrzymała do dyspozycji kredyt budowlany w wysokości 24.302.000,00 zł oraz kredyt VAT do kwoty 1.100.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie kosztów projektu oraz sfinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z kosztami projektu przedsięwzięcia deweloperskiego „Ogrody Grabiszyńskie - etap I”, położonego we Wrocławiu przy alei Gen. J. Hallera i ul. Grabiszyńskiej.
- W dniu 25 czerwca 2018 roku Spółka i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k. zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer 73/10, o powierzchni 0,0093 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Stawowej 21. Cena nabycia Nieruchomości wyniosła 2.048.460,00 zł i została w pełni zapłacona. Nieruchomość graniczy z działkami położonymi we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego stanowiącymi własność Spółki celowej należącej do grupy i2 Development S.A. Nabycie Nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.
- W dniu 11 września 2018 roku została zawarta trójstronna umowa cesji, na podstawie której i2 Development S.A. wstąpiła w prawa i obowiązki Kupującego w miejsce Wratislavia Project Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Żegiestowskiej we Wrocławiu. Jednocześnie w dniu 11 września 2018 roku została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości za cenę sprzedaży wynoszącą 19.741.500,00 zł brutto. Na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty ceny sprzedaży, roszczeń o odsetki, należności ubocznych w tym opłat i prowizji spółka zależna od i2 Development S.A., to jest i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. ustanowiła hipotekę umowną łączną do kwoty 21.000.000,00 zł na następujących nieruchomościach:
  - działce gruntu numer 102/4 położonej we Wrocławiu przy ulicy Marsz. Józefa Piłsudskiego, 0001, STARE MIASTO, o powierzchni 0,1574 ha,
  - działce gruntu numer 102/3 położonej we Wrocławiu przy ulicy Marsz. Józefa Piłsudskiego, 0001, STARE MIASTO, o powierzchni 0,0426 ha.Na Nieruchomości planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowego liczącego powyżej 22.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym około 600 jednostek przeznaczonych do sprzedaży.
- W dniu 20 września 2018 roku Spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. podpisała umowę przeniesienia pożytków z tytułu uczestnictwa w spółce komandytowej i2 Development sp. z o.o. M5



sp.k., realizującej projekty pod nazwami „Soft Loft Legnicka” oraz „Soft Loft Centrum” o łącznej liczbie lokali 301 sztuk. Wartość przedmiotowej transakcji wynosiła 40.000.000,00 zł.

- W dniu 27 września 2018 roku i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego oraz prawa własności nieruchomości położonej we wrocławskiej dzielnicy Krzyki, obręb Gaj. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 4.100.000,00 zł. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2020 roku. Jednocześnie i2 Development S.A. wskazuje, iż nieruchomość graniczy z działkami położonymi we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej stanowiącymi własność i2 Development S.A. Nabycie nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.
- W dniu 11 grudnia 2018 roku i2 Development S.A. oraz jej spółka zależna i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu oraz YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółka zależną YIT Oyj notowaną na giełdzie Nasdaq w Helsinkach - zawarli umowę inwestycyjną dotyczącą ich wspólnej inwestycji w spółkę celową i jej podmioty zależne („Umowa Inwestycyjna”) oraz, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się przesłanek określonych w Umowie Inwestycyjnej (warunek zawieszający), umowę wspólników Spółki Celowej.
- W dniu 12 grudnia 2018 roku i2 Development S.A. zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego działki gruntu o powierzchni około 0,2200 ha, mającej powstać z podziału nieruchomości położonej we Wrocławiu, obręb Grabiszyn. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 3.690.000,00 zł brutto. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu przez Sprzedającego ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział przedmiotowej nieruchomości oraz zgody właścicieli sąsiedniej nieruchomości na wykonanie przyłącza ciepłego do ciepłociągu, w związku ze zmianą trasy przebiegu ciepłociągu i jego przebudową, nie później jednak niż 31 października 2019 roku. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż Nieruchomość graniczy z nieruchomością, na którą Emitent zawarł umowę przedwstępną, o czym informował raportem bieżącym numer 27/2018 z dnia 16 maja 2018 roku. Nabycie Nieruchomości pozwoli na zwiększenie planowanej inwestycji na przedmiotowych działkach.
- W dniu 21 grudnia 2018 roku spółka i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 6.876.904,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Nowa Kaszubska”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Kaszubskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00344957/6 i WR1K/00341573/9.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 czerwca 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 10.840.356,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

#### Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek:

Łączne zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi: 92.244,11 tys. zł, w tym:

- kredyty długoterminowe: 70.190,56 tys. zł,
- kredyty krótkoterminowe: 22.053,55 tys. zł.

Kredyty deweloperskie całkowicie spłacone w 2018 roku:

- W dniu 13 czerwca 2018 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. Piękna Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Pięknej we Wrocławiu („Piękna 58”) na kwotę 18.940.122,00 zł został całkowicie spłacony.

#### Inne umowy, w tym zawarte po dacie bilansowej

W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgę wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

## **16. 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 2018 roku były aktywne następujące poręczenia i gwarancje udzielone przez i2 Development S.A. spółkom w Grupie Kapitałowej z tytułu zobowiązań tych spółek:

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

Wartość przyznanego kredytu wyniosła 114.000,00 tys. zł.

- 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 roku

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

- 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 roku

Wartość przyznanego kredytu wyniosła: 57.377.373,00 zł.

#### Poręczenie wekslowe:

- 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 2018 roku wynosi 172.619,94 zł.

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

- W dniu 05 stycznia 2017 roku zostały wyemitowane obligacje serii C na kwotę 30.000.000 zł przez i2 Development S. A. z terminem wykupu przypadającym na 05 stycznia 2020 roku. Zabezpieczeniem obligacji jest:
  - poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 31 stycznia 2022 roku,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S. A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.
- 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 lutego 2019 roku. Zabezpieczeniem obligacji jest:
  - poręczenie udzielone przez i2 Development Sp. z o. o. P2 Sp. k. do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wszystkich obligacji – poręczenie zostało udzielone do dnia 28 lutego 2020 roku,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez i2 Development S.A. (Emitent) na rzecz obligatariuszy,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela na rzecz administratora zabezpieczeń – firma BSWW TRUST Sp. z o. o.

## **17. 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 2018 roku obejmowała 260 lokali 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.

## **18. 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..

## **19. Strategia i perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Spółki i Grupy**

Rok 2018 w ocenie Zarządu był rokiem zadowalającym w branży deweloperskiej, jak i w wynikach sprzedażowych Spółki. Rynek branży deweloperskiej posiadał bogatą ofertę, pozwalającą zaspokoić pojawiający się popyt, przy rosnących cenach 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 osiągniętej 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 2018 oraz zwiększania udziału w rynku wrocławskim.

W roku 2018 Grupa sukcesywnie realizowała 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 osiąganie 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 2018 roku Grupa nabyła grunty pod realizację projektów, zlokalizowanych w dzielnicach Krzyki i Grabiszyn. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

## **20. Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego**

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są na GPW, w tym i2 Development S.A. powinna w 2018 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia 2016 roku, który stanowi załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku.

Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych. Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 czerwca 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, której papiery wartościowe są notowane na GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk. W związku z powyższym Zarząd Spółki, niniejszym przedstawia poniżej informacje zgodnie z wymogami § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny.

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem:

[https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/Podrecznik\\_DPSN\\_2016\\_9\\_03\\_16.pdf](https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/Podrecznik_DPSN_2016_9_03_16.pdf)

W roku 2018 Spółka stosowała „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Spółkę dostępny jest na stronie

<http://i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Wskazanie wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez spółkę praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego oraz zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie spółka mogła zdecydować się dobrowolnie

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym

Zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad Ładu korporacyjnego w roku 2018:

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk oraz Dobrych Praktyk, które nie dotyczą Spółki wymienionych jako takie w oświadczeniu Spółki o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego dostępnego na stronie internetowej Spółki.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje poniższych rekomendacji:

*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 udostępnić, 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 w pełni nie wpłynie 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 oraz skład ilościowy (dwóch członków Zarządu), każdy z członków Zarządu odpowiedzialny jest za wszystkie sprawy Spółki. Z tego też powodu Emitent uważa stosowanie powyższej zasady za zbędne.

*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.*

Na datę niniejszego sprawozdania 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.*

Na datę niniejszego sprawozdania 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.*

Na datę niniejszego sprawozdania 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 obciążałoby 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.*

W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę obecności przedstawicieli mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Emitent w przypadku zgłoszenia przez przedstawicieli mediów chęci obecności na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, będzie takie zgłoszenie rozpatrywał indywidualnie.

*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, wszelkiego rodzaju zawierane transakcje pomiędzy akcjonariuszami z uwagi na strukturę akcjonariatu zawierane są na zasadach rynkowych.

## **21. 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.

## **22. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe**

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

## **23. 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 sądowe wymienione w Sprawozdaniu z działalności spółki i2 Development S.A. stanowiącym integralną część raportu rocznego za 2018 rok.

## **24. System kontroli programu akcji pracowniczych**

W okresie objętym sprawozdaniem nie funkcjonowały w Spółce programy akcji pracowniczych.

## **25. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi zaprezentowanymi w raporcie za 2018 rok, a prognozami wyników za dany okres**

W dniu 12 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o odwołaniu prognozy finansowej skonsolidowanych wybranych wyników Grupy i2 Development S.A. za rok 2018 przekazanych do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 29/2018 z dnia 18 maja 2018 roku Odwołanie prognozy finansowej podyktowane jest wynikami oceny możliwości realizacji prognozowanych wyników dokonanej przez Zarząd. Emitent wyjaśnia, iż odwołanie prognoz finansowych za rok 2018 spowodowane jest koniecznymi zmianami w harmonogramach realizacji projektów.

## **26. 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

W dniu 3 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 JV sp. z o.o., w której spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 9 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 10 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. w wysokości 99,99%.



W dniu 21 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 23 stycznia 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o., w której spółka i2 JV sp. z o.o. posiada udział w zysku w wysokości 100%.

W dniu 15 lutego 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 sp. z o.o. LP sp.k., w której spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. została komandytariuszem. Spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. posiada udział w zysku w spółce i2 sp. z o.o. LP sp.k. w wysokości 99,99%.

W dniu 28 lutego 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Igielna sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 11 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komandytariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na i2 sp. z o.o. LP sp.k. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 15 marca 2019 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. W miejsce dotychczasowego udziałowca – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – wstąpiła spółka i2 Development S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

W dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła zmiana komplementariusza spółki z i2 Development sp. z o.o. na i2 sp. z o.o. w następujących spółkach:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W następstwie powyższych zmian, w dniu 18 marca 2019 roku nastąpiła również zmiana nazwy spółek:

- i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. na i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Awicenny sp.k. na i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k. na i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Stalowa sp.k. na i2 sp. z o.o. Stalowa sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska I sp.k.
- i2 Development sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k. na i2 sp. z o.o. Żegiestowska II sp.k.

W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, jako Kredytobiorca, zawarła z Powszechną Kasą Oszczędnościową Bankiem Polskim S.A. Umowę Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom na kwotę 7.395.000,00 zł oraz Umowę Kredytu Obrotowego Odnawialnego na kwotę 350.000,00 zł z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego pod nazwą „Śrutowa”, zlokalizowanego we Wrocławiu, przy ul. Śrutowej dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach WR1K/00108887/8 i WR1K/00329623/5.

Termin spłaty obu kredytów przypada w dniu 30 września 2020 roku. Kredyty te zostały zabezpieczone między innymi hipoteką umowną łączną do kwoty 11.617.500,00 zł, wekslem In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 2 kwietnia 2019 roku kredyt zaciągnięty przez spółkę i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k. na realizację inwestycji przy ul. Legnickiej we Wrocławiu („Soft Lofty Legnicka / Soft Lofty Centrum”) na kwotę 37.650.000,00 zł został całkowicie spłacony.

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.

## **27. Audytor**

W dniu 5 listopada 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 382 § 1 i 3 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 18 ust. 3 lit. a) Statutu Spółki, uchwałą nr 1/X/2018 dokonała wyboru nowego audytora - Grant Thornton Polska Spółka z o.o. sp.k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 4055 jako podmiotu uprawnionego do: zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego (za 2018 rok) i2 Development S.A., zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (za 2018 rok) Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego (za 1 półrocze 2019 roku) i2 Development S.A., przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (za 1 półrocze 2019 roku) Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego (za 2019 rok) i2 Development S.A., zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (za 2019 rok) Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

Wcześniej Spółka miała zawartą umowę z firmą audytorską BONA FIDE Luiza Berg Audyt Doradztwo, umowa ta została wypowiedziana 4 października 2018 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 56/2018 z dnia 4 października 2018 roku.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zgodnie ze Statutem Spółki i przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem sprawozdań, co uwidocznione zostało również w poniższych tabelach.

Poniższe tabele przedstawiają wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

[w złotych]	01-01-2018- 31-12-2018	01-01-2017- 31-12-2017
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy	98 500	60 000
Inne usługi poświadczające	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
<b>Razem, w tym:</b>	<b>98 500</b>	<b>60 000</b>
<b>Należne na dzień bilansowy</b>	<b>52 000</b>	<b>31 500</b>
<b>Wypłacone na dzień bilansowy</b>	<b>46 500</b>	<b>28 500</b>

Należne na 31 grudnia 2018 roku:

[w złotych]	01-01-2018 – 31-12-2018
Badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego oraz sprawozdania skonsolidowanego przez obecnych biegłych	52 000,00
Przegląd sprawozdań finansowych przez obecnych biegłych	0,0
<b>RAZEM</b>	<b>52 000,00</b>

## 28. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- wielkość PKB – sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o 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, 25 kwietnia 2019 roku

---

**Gabriela Woś-Tarkowska** – Wiceprezes Zarządu