

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu i2 Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w 2019 roku.

Rok 2019 zakończyliśmy z 46% wzrostem skonsolidowanych przychodów, do 139,8 mln zł, wypracowując 36,5 mln zł zysku operacyjnego, wobec 7,7 mln zł straty rok wcześniej. Na poziomie skonsolidowanego wyniku netto odnotowaliśmy 4,2 mln zł straty.

Miniony rok był dla Grupy i2 Development okresem transformacji. W następstwie przeglądu opcji strategicznych, który utwierdził nasze przekonanie o mocnych fundamentach biznesowych i organizacyjnych firmy oraz o znaczącym potencjale dla dalszego jej wzrostu, zdecydowaliśmy się na samodzielny dalszy rozwój i2 Development. Chcemy pozostać czołową firmą deweloperską na rynku wrocławskim, dalej rozwijając działalność w segmencie nieruchomości premium, przy równoczesnym poszerzeniu oferty mieszkaniowej adresowanej do szerszego grona klientów. Równocześnie, dążąc do zdywersyfikowania źródeł dochodów Grupy, stabilizacji jej wyników oraz optymalnego wykorzystania potencjału posiadanego banku ziemi, zdecydowaliśmy się zmodyfikować naszą strategię rozwoju i rozszerzyć działalność o wynajem nieruchomości. Portfel nieruchomości komercyjnych, którego budowę już rozpoczęliśmy, będzie bazował na starannie wyselekcjonowanych lokalach komercyjnych powstających w ramach projektów deweloperskich Grupy, zapewniając jej stabilny dochód czynszowy. Rozwój działalności wynajmu pozwoli również na wzrost skali działalności Grupy w segmencie deweloperskim poprzez realizację większych projektów łączących funkcje mieszkaniowe z komercyjnymi, w które będziemy angażować m.in. kapitał uwolniony z portfela nieruchomości komercyjnych dzięki ich refinansowaniu.

Myśląc o przyszłości i przebudowując firmę z myślą o dalszym jej rozwoju, kontynuujemy realizację już uruchomionych projektów, dążąc do osiągnięcia optymalnych marż i zwrotów na zaangażowanym w projektach kapitale. W minionym roku zawarliśmy 208 umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, przekazując klientom 403 lokale. Sprzedaż mieszkań, która w I połowie 2019 roku spowolniła w związku z transformacją firmy i związaną z nią ograniczoną ofertą mieszkaniową, w drugiej części roku zaczęła nabierać tempa, stymulowana systematycznie rozszerzaną i powiększaną ofertą lokali oraz postępami w realizacji projektów. Rok 2019 zakończyliśmy z 659 lokalami w sprzedaży i rosnącym gronem klientów zainteresowanych naszymi projektami.

Sukcesywnie realizując projekty deweloperskie, w tym inwestycje realizowane w ramach Bulwaru Staromiejskiego, zmieniamy strukturę finansowania Grupy, dostosowując ją do nowych potrzeb. Począwszy od drugiej połowy 2019 roku staramy się optymalizować dźwignię finansową i jej koszty, m.in. wykorzystując nadwyżki pieniężne Grupy do wcześniejszego wykupu długu korporacyjnego. Chcemy dalej korzystać z różnorodnych źródeł finansowania naszej działalności, w tym pozostać aktywnymi na rynku długu korporacyjnego, kontynuując owocną współpracę ze zdywersyfikowanym gronem finansujących Grupę podmiotów.

W 2020 rok wkroczyliśmy z mocnym przekonaniem, iż nowy rok będzie dla nas zdecydowanie udanym okresem, czasem biznesowych żniw związanych z finalizacją szeregu projektów deweloperskich. Dziś, pisząc te słowa w dobie pandemii COVID-19 i towarzyszących jej globalnych turbulencji, niezmiennie wysoko oceniamy potencjał naszej firmy, tak w kontekście realizacji planów na 2020 rok, jak i kolejne

lata. Równocześnie jednak jesteśmy świadomi szeregu będących konsekwencją pandemii zagrożeń dla globalnej i polskiej gospodarki oraz potencjalnych ich implikacji dla Grupy i2 Development S.A. Dbając o bezpieczeństwo naszych Klientów, pracowników i kontrahentów, dostosowujemy się do zmieniającej rzeczywistości, m.in. kontynuując realizację inwestycji przy zachowaniu wysokich standardów bezpieczeństwa, czy rozwijając zdalne kanały sprzedaży oraz obsługi klientów. W imieniu zespołu i2 Development oraz własnym dziękuję za zaufanie i Państwa udział w naszym projekcie. Jesteśmy przekonani, że stabilne fundamenty biznesowe i organizacyjne Grupy pozwolą nam sprostać wyzwaniom i dalej podążać ścieżką wzrostu.

Zachęcam Państwa do lektury niniejszego raportu.

Z wyrazami szacunku,

**Marcin Misztal,**

Prezes Zarządu i2 Development S.A.