



PRZEWODNIK PO GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Wrocław, październik 2020

PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest projektowanie, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych o podwyższonym standardzie, zlokalizowanych w centrum Wrocławia lub w nowych, rozwijających się dzielnicach.

Grupa prowadzi kompleksową realizację inwestycji, poczynając od zakupu gruntu, poprzez przygotowanie projektu architektonicznego, generalne wykonawstwo, sprzedaż lokali, a kończąc na przekazywaniu nieruchomości nabywcom.

Na potrzeby przyszłych najemców, Grupa świadczy również usługi projektowania i wykańczania wnętrz.

Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi architektoniczne, księgowe, obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe. Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

ROZPOZNAWALNA MARKA NA RYNKU

i2 Development to wiodący deweloper, funkcjonujący na rynku od 2012 roku.

Proces tworzenia Grupy w obecnym kształcie został ukończony w 2015 roku.

Spółka zadebiutowała na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2016 roku i jej akcje notowane są nieprzerwanie do dnia dzisiejszego.

KOMPLEMENTARNA GRUPA KAPITAŁOWA

i2 Development obejmuje biuro architektoniczne, generalnego wykonawcę oraz dewelopera. Model ten sprawia, że Grupa jest samowystarczalna, zwiększa bezpieczeństwo procesów biznesowych i daje przewagę konkurencyjną.

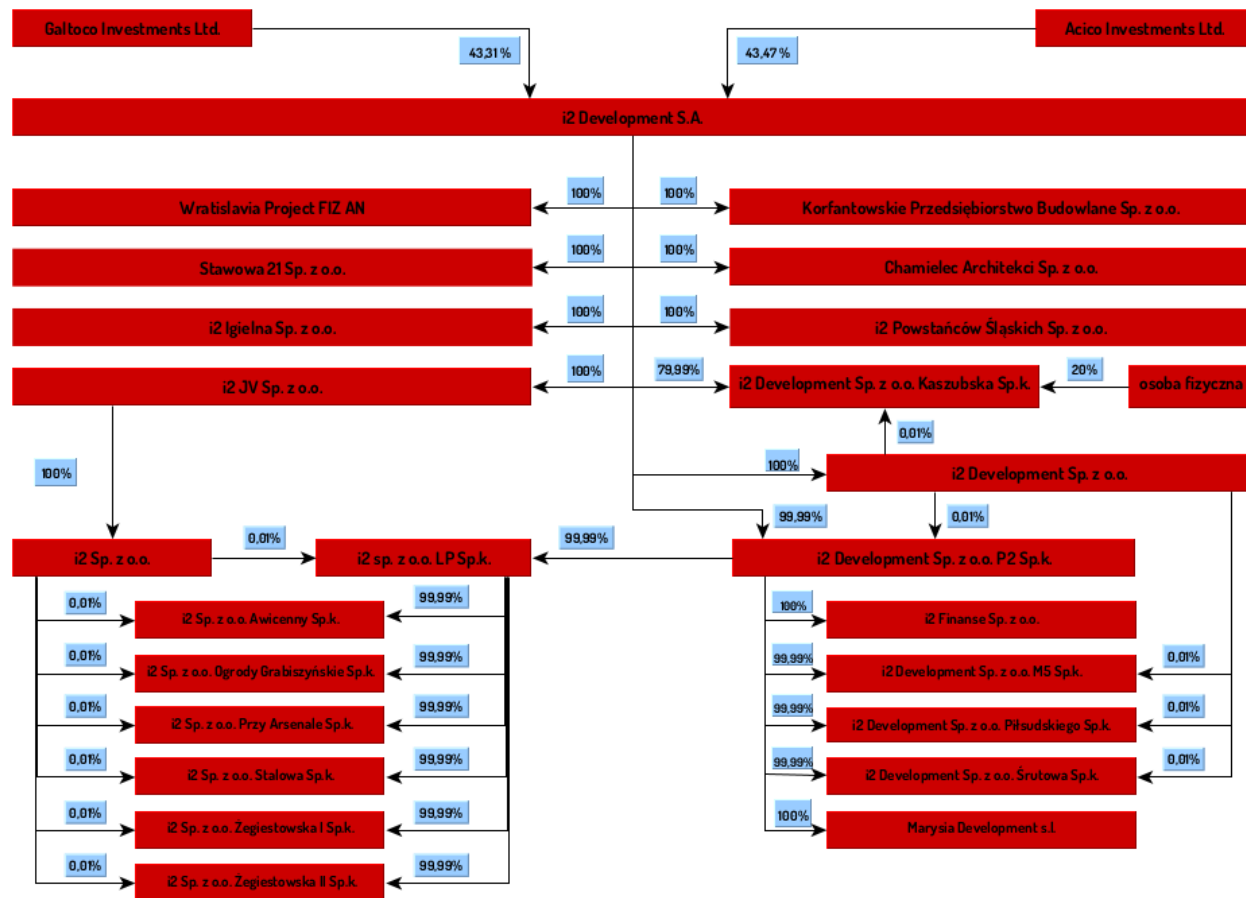
Generalny wykonawca prac budowlanych – spółka **KPB Sp. z o.o.** powołana została w roku 2012. Kierowana jest przez Macieja Kołaczka, który doświadczenie zdobywał u krajowych i zagranicznych deweloperów realizując i nadzorując różnorodne inwestycje (konstrukcje specjalistyczne, hale, budynki wielorodzinne, jednorodzinne, przebudowy, remonty). KPB Sp. z o.o. to także około 30 doświadczonych inżynierów, inspektorów, kierowników budów i specjalistów, którzy współpracują ze sobą, nadzorując około 500 osób pracujących przy inwestycjach i2 Development S.A.

Biuro architektoniczne **Chamielec Architekci Sp. z o.o.** zostało powołane do życia w 2014 roku. Spółka kierowana jest przez architekta Arkadiusza Chamielca, który przez 8 lat tworzył i zarządzał filią jednej z największych i renomowanych pracowni architektonicznych w Polsce – Kuryłowicz & Associates Wrocław Sp. z o.o. Zespół spółki liczy około 30 doświadczonych architektów, z których większość w poprzednich latach pracowała w filii wrocławskiej pracowni Kuryłowicz & Associates.

i2DEVELOPMENT



SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 30.09.2020 r.



- **Bank ziemi** – zróżnicowany, nabyty w rozsądnych cenach bank ziemi na terenie Wrocławia
- **Zdywersyfikowana działalność** – model biznesowy Grupy skoncentrowany jest na zarówno na inwestycjach deweloperskich, jak i komercyjnych
- **Zdywersyfikowana oferta lokali** – oferta Grupy jest na różnych etapach realizacji (ukończone, w budowie, w przygotowaniu) i skierowana jest zarówno do inwestorów, chcących ulokować kapitał w nieruchomości, jak i do klientów indywidualnych, szukających nowego lokalu dla rodziny
- **Samowystarczalna Grupa Kapitałowa** – w skład Grupy, oprócz inwestora i spółek projektowych, wchodzi również generalny wykonawca oraz biuro architektoniczne, co pozwala na szybsze i skuteczniejsze realizowanie inwestycji
- **Wysoka rentowność prowadzonej działalności** – Grupa osiąga ponadprzeciętne, wysokie marże na sprzedaży projektów
- **Unikalne inwestycje** - eksponujemy potencjał historyczny Wrocławia, angażując się w trudne projekty, wymagające specyficznych kompetencji (m.in. współpraca z konserwatorem zabytków), oferując nabywcom unikalne na wrocławskim rynku lokale (na inwestycji Bulwar Staromiejski)
- **Brak zaangażowania w projekty długoterminowe** - realizacja większości projektów deweloperskich w cyklach 2-3 letnich,
- **Wieloletnie doświadczenie** – Grupa od 2012 roku zrealizowała wiele unikatowych inwestycji deweloperskich i komercyjnych

Szerokie kompetencje
Grupy i2

Doskonała
znajomość rynku
lokalnego

Duża ilość
zróżnicowanych
projektów

Doświadczony i ambitny
zespół

W dniu 19 czerwca 2019 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie aktualizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., zaprezentowanej w prospekcie emisyjnym Spółki, zatwierdzonym w dniu 30 marca 2016 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zaktualizowana Strategia przewiduje kontynuację działalności podstawowej Grupy, jaką jest działalność deweloperska na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych (usługowych i biurowych). Działalność deweloperska Grupy będzie dalej koncentrować się na realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Obok realizacji projektów z górnego segmentu rynku, na których Grupa koncentrowała się do tej pory, Grupa zamierza istotnie zwiększać skalę działalności poprzez realizację projektów z tzw. średniego segmentu rynku, adresowanych do szerszego grona klientów. Celem Grupy jest zwiększenie skali działalności deweloperskiej w stopniu pozwalającym na realizację sprzedaży lokali na poziomie 1.000 sztuk rocznie. Strategia rozwoju Grupy w segmencie mieszkaniowym dopuszcza dywersyfikację geograficzną działalności poprzez wejście Grupy na rynki innych dużych miast Polski.

Zaktualizowana Strategia Grupy przewiduje stworzenie nowego segmentu działalności Grupy – segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Celem Grupy jest stworzenie, głównie w oparciu o realizowane przez Grupę deweloperskie projekty komercyjne, zdywersyfikowanego portfela nieruchomości biurowych oraz usługowych (lokale handlowo-usługowe) generującego dla Grupy stabilny dochód z najmu oraz, w przypadku sprzedaży dojrzałych aktywów segmentu inwestorom zewnętrznym, dochód ze sprzedaży.

Docelowa wartość aktywów netto segmentu ma kształtować się na poziomie odpowiadającym połowie wartości kapitałów własnych Grupy. Strategia Grupy przewiduje kontynuację i rozwój działalności usługowej Grupy w obszarze rynku nieruchomości (działalności budowlanej i projektowej), skoncentrowanej głównie na wykonawstwie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę. Strategia Grupy zakłada samodzielny dalszy rozwój Grupy w segmencie deweloperskim i budowlanym, nie przewidując aktywnego poszukiwania partnerów (współinwestorów) do realizacji projektów deweloperskich grupy, równocześnie nie wykluczając nawiązania takiej współpracy w przypadku, gdy interes Akcjonariuszy Spółki będzie to uzasadniał. W segmencie wynajmu Grupy strategia dopuszcza, w średnim i długim terminie, stworzenie w oparciu o portfolio nieruchomości komercyjnych grupy, dedykowanych spółek wynajmu nieruchomości, czerpiących dochody z wynajmu i regularnie wypłacających dywidendę akcjonariuszom, akcje lub udziały, w których oferowane będą inwestorom zewnętrznym.

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Pośrednio poprzez Acico Investments Limited



43,47%

Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bezpośrednio i pośrednio poprzez Galtoco Investments Limited



43,31%

13,22%
pozostali

W latach 2003-2008 studiował na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym. W latach 2004-2011 związany z rynkiem nowych technologii i multimediiów. Założyciel notowanej na rynku alternatywnym GPW w Warszawie grupy kapitałowej Tro Media SA. W 2010 r. został najmłodszym prezes spółki notowanej na GPW w Warszawie. Zwycięzca w kategorii „Nowy Biznes” dziewiątej edycji konkursu organizowanego przez Ernst & Young – Przedsiębiorca Roku 2011. Od 2010 roku związany z rynkiem nieruchomości; Prezes Zarządu i2 Development S.A., Przewodniczący Rady Nadzorczej w spółkach Chamielec Architekti Sp. z o.o., i2 Finanse Sp. z o.o. oraz KPB Sp. z o.o.

Absolwent Wydziału Inżynierii Środowiska Politechniki Wrocławskiej, Polskiej Międzynarodowej Szkoły Zarządzania w Warszawie (1993-1994) i Business English w Bell School w Londynie (1996). Ukończył także Magisterskie Studia Menedżerskie (MBA, 1999) na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Od 2014 roku Członek Rad Nadzorczych w spółkach Grupy: Chamielec Architekti Sp. z o.o., i2 Finanse Sp. z o.o. oraz KPB Sp. z o.o. Od 2015 roku Prezes Zarządu i2 Development S.A., następnie Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A. do 2018 roku. Od 2019 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz Członek Komitetu Audytu i2 Development S.A.

Marcin Misztal
Prezes Zarządu



W latach 2003-2008 studiował na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu na Wydziale Inżynieryjno-Ekonomicznym. W latach 2004-2011 związany z rynkiem nowych technologii i multimedialnych. Założyciel notowanej na rynku alternatywnym GPW w Warszawie grupy kapitałowej Tro Media SA. W 2010 r. został najmłodszym prezes spółki notowanej na GPW w Warszawie. Zwycięzca w kategorii „Nowy Biznes” dziewiątej edycji konkursu organizowanego przez Ernst & Young – Przedsiębiorca Roku 2011. Od 2010 roku związany z rynkiem nieruchomości; Prezes Zarządu i2 Development S.A., Przewodniczący Rady Nadzorczej w spółkach Chamielec Architekti Sp. z o.o., i2 Finanse Sp. z o.o. oraz KPB Sp. z o.o.

Gabriela Woś-Tarkowska
Wiceprezes Zarządu



Studiowała prawo na Uniwersytecie Wrocławskim, w latach 2006 – 2010 odbyła aplikację radcowską i w 2010 roku uzyskała tytuł zawodowy radcy prawnego. W trakcie swojej kariery zawodowej zajmowała się kompleksową obsługą prawną spółek oraz grup kapitałowych z branży deweloperskiej. Z Emitentem związana jest od 2014 roku - pełniła funkcję Dyrektora Działu Prawnego, a także była członkiem Rad Nadzorczych spółek z grupy Emitenta. Pani Gabriela Woś – Tarkowska posiada bogatą wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa nieruchomości, prawa handlowego oraz prawa budowlanego. Od 2018 r. Wiceprezes Zarządu i2 Development S.A.

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.

Skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej, członek zależny
- Radosław Kuczyński - Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny
- Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej, członek niezależny

Czas trwania pierwszej kadencji Komitetu Audytu będzie tożsamy z obecną kadencją Rady Nadzorczej, co oznacza, że kadencja Komitetu Audytu upłynie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

- Radosław Kuczyński - Przewodniczący Komitetu Audytu, członek niezależny
- Michał Gabrysiak - Członek Komitetu Audytu, członek niezależny
- Andrzej Kowalski - Członek Komitetu Audytu, członek zależny

i2DEVELOPMENT



Bulwar Staromiejski



Emitent w 2015 roku kupił nieruchomość o powierzchni 2,6 ha zabudowaną 13 zabytkowymi budynkami, które są etapowo realizowane. Inwestycja zlokalizowana w centrum Wrocławia nad Odrą przy pl. Jana Pawła II realizowana jest w kilku etapach. Na dzień 30 września 2020 roku oddano do użytkowania dwa budynki komercyjne (Nowy Alexanderhaus i The Place), cztery budynki mieszkalno-usługowe (Lofty przy Fosie, Na Kazamatkach, Przy Arsenale i Między Basztami) oraz trzy garaże podziemne (G1, G2 oraz pod budynkiem B9 - „Przy Arsenale”). W budowie pozostają budynki od B1 do B5. Zakończenie budowy całego projektu Spółka planuje w pierwszym półroczu 2021 roku.

Część mieszkaniowa: W ramach inwestycji Emitent planuje wybudować łącznie ok. 430 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 20 000 m². Na dzień 30 września 2020 roku oddano do użytkowania łącznie 232 mieszkania w budynkach B7, B9, B10 i B11.

Część komercyjna: W ramach kompleksu powstanie również ok. 9 000 m² powierzchni usługowo-biurowej, z czego budowa budynków Nowy Alexanderhaus oraz The Place, liczących 3 500 m², została ukończona. Obiekty zostały sprzedane za 26,5 mln zł netto. W parterach budynków mieszkalnych zaprojektowano również lokale usługowe, które pozostaną w posiadaniu Grupy i będą zapewniały przychody z najmu.

The View – Costa Adeje, Teneryfa



The View to luksusowe, kameralne osiedle, na terenie którego znajdować się będzie 6 domów jednorodzinnych z garażami.

The View zlokalizowane będzie na hiszpańskiej wyspie Teneryfa w archipelagu Wysp Kanaryjskich. Działka położona jest na południu wyspy, w zachodniej części miejscowości Costa Adeje, przy ulicy calle Suiza. Od południa działka graniczy z publicznym ciągiem pieszym.

Z każdego z domów rozciągać się będzie wspaniały, odprężający widok na ocean oraz archipelag Wysp Kanaryjskich. Na części dachów zaaranżowane zostaną dodatkowe tarasy i ogrody dla wybranych domów. Duże przeszklenia będą gwarancją doświetlenia oraz wyjątkowych widoków na panoramę wyspy. Dla każdego z domów zaprojektowano kameralny ogródek z tarasami oraz basenem, przynależne będą także po dwa miejsca postojowe oraz jedno miejsce na jednośląd zlokalizowane w garażu.

W trosce o komfort mieszkańców zastosowane zostaną szerokie okapy balkonowe oraz żaluzje okienne. Dominująca biała kolorystyka ścian zewnętrznych umożliwi grę światła i cienia na nowoczesnej elewacji.

Awicenny



Awicenny to zespół 6 budynków w zabudowie wielorodzinnej położonych w południowo-zachodniej części miasta – na Oporowie. Osiedle zaprojektowane zostało z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania. Inwestycja została oddana do użytkowania w lutym 2020 roku. Łącznie wybudowano 268 lokali mieszkalnych.

Na dzień 30 września 2020 roku w ofercie pozostało 30 gotowych do odbioru mieszkań.

Ogrody Grabiszyńskie



Ogrody Grabiszyńskie to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Zabudowa została zaprojektowana z myślą o osobach pragnących odnaleźć spokojną, kameralną i cichą okolicę do zamieszkania, jednocześnie w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu. Do mieszkań przynależą duże balkony oraz tarasy z widokiem na Park Grabiszyński. Inwestycja została oddana do użytkowania w lipcu 2020 roku. Łącznie wybudowano 87 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe w parterze.

Na dzień 30 września 2020 roku w ofercie pozostały 3 gotowe do odbioru mieszkania i 1 lokal usługowy.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE

i2DEVELOPMENT



THE AVENUE

35 lokali

2.482 m²

ul. Dembowskiego



GOLDEN HOUSE

38 lokali

1.715 m²

ul. Śrutowa



ROYAL APARTMENTS

38 lokali

1.905 m²

ul. Śrutowa

KNIAZIEWICZA 16

45 lokali

1.945 m²

ul. Kniaziewicza



POMORSKA 44

60 lokali

2.070 m²

ul. Pomorska



OGRODY JORDANOWSKIE

85 lokali

3.950 m²

ul. Jordanowska





PRZY PTASIEJ

72 lokale

2.343 m2

ul. Podwórcowa

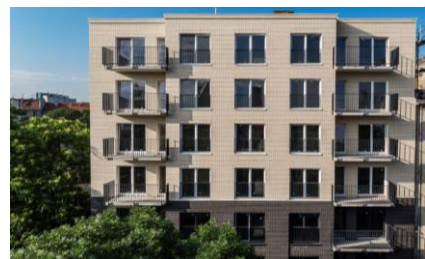


SOFT LOFTY

301 lokali

11.532 m2

ul. Przedmiejska



KASZUBSKA 10

56 lokali

1.576 m2

ul. Kaszubska

ZODIAK III

60 lokali

4.364 m2

ul. Wierzyńskiego



PIĘKNA 58

111 lokali

5.597 m2

ul. Piękna



ŚRUTOWA 10

27 lokali

1.875 m2

ul. Śrutowa



Piłsudskiego



„Piłsudskiego” to kameralny 6 kondygnacyjny budynek zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, blisko wrocławskiego Rynku.

W ofercie znajdzie się 172 lokale realizowane w dwóch etapach. Inwestycja obejmować będzie mieszkania 1-pokojowe o powierzchni ok. 20 mkw oraz mieszkania 3-pokojowe o powierzchni ok. 60 mkw.

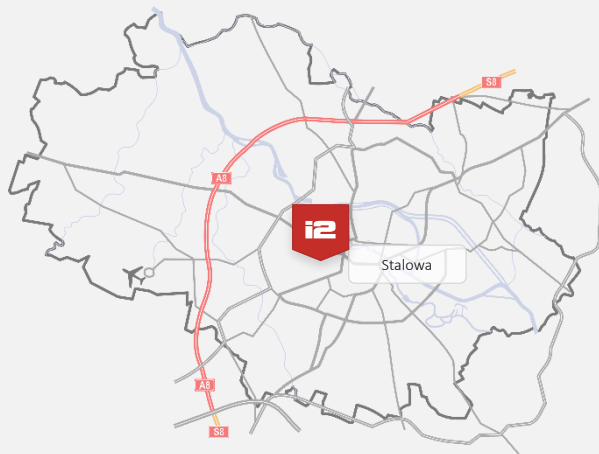
Armii Krajowej 7



Inwestycja „Armii Krajowej 7” powstanie w południowo-wschodniej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki. Realizacja inwestycji odbędzie się etapowo.

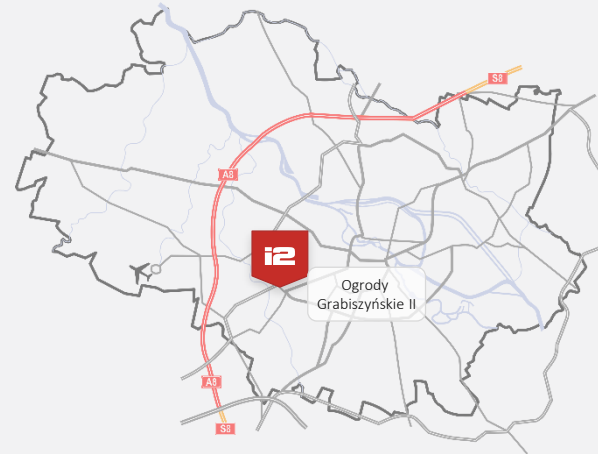
Pierwszy etap obejmuje budowę trzech budynków i realizację 171 lokali mieszkalnych. Łącznie we wszystkich etapach zostanie wybudowanych 570 lokali.

Stalowa



Projekt Stalowa znajdujący się na wrocławskich Gajowicach będzie obejmował budowę 408 lokali (15,9 tys. m² PUM).

Ogrody Grabiszyńskie II



Ogrody Grabiszyńskie – etap II to inwestycja położona w południowo-zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. W ramach drugiego etapu ma powstać 196 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 15,5 tys. m².

Twelve

Grupa w 2016 roku ukończyła budowę budynku komercyjnego „Twelve”, znajdującego się na skrzyżowaniu Otawska-Łaciarska, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,1 tys. m². Od 2017 roku mieści się tu siedziba i2 Development S.A. oraz pozostałych spółek Grupy.



Nowy Alexanderhaus

W 2016 roku Grupa zakończyła budowę budynku komercyjnego „Nowy Alexanderhaus”, o powierzchni użytkowej ok. 2,6 tys. m², wchodzącego w skład inwestycji Bulwar Staromiejski. Biurowiec został sprzedany w 2016 roku za 20 mln zł netto.



The Place

W 2018 roku Grupa zakończyła budowę obiektu komercyjnego „The Place”, o łącznej powierzchni najmu ok. 900 m², wchodzącego w skład Bulwaru Staromiejskiego. Budynek został sprzedany za 6,5 mln zł netto.



Wielka 27

i2 Development rozpoczęło budowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Wielkiej 27, w sąsiedztwie budynku Sky Tower. Łączna powierzchnia najmu biurowca wyniesie blisko 10 tys. m². Jej ukończenie planowane jest na 4Q 2022 r.



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

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

i2DEVELOPMENT

UL. ŁACIARSKA 4B,
50-104 WROCŁAW

e-mail: ir@i2development.pl

www.i2development.pl