

**Szanowni Państwo,**

ubiegły 2022 rok nie należał do najłatwiejszych dla branży deweloperskiej. Popyt na mieszkania został wyraźnie zahamowany przez wzrost stóp procentowych oraz odnotowaną bardzo wysoką inflację. Spadek siły nabywczej konsumentów przełożył się na ograniczenie dostępu do kredytów mieszkaniowych.

Pomimo ograniczeń po stronie popytowej i niepewności co do sytuacji rynkowej, pod koniec 2022 roku zaobserwowano stabilizację na rynku oraz wzrost zainteresowania klientów dotyczącego zakupu mieszkań.

W Grupie Kapitałowej i2 Development S.A. w 2022 roku przekazano nabywcom 124 lokale i nie zauważyliśmy istotnego spadku popytu w realizowanych przez nas projektach. Inwestycje i2 Development zlokalizowane są w centrum Wrocławia co sprawia, że potencjalna grupa odbiorców jest istotnie większa niż w przypadku realizacji na obrzeżach miasta.

Podobnie jak w roku ubiegłym zauważyć należy, że rosnące ceny materiałów budowlanych i utrzymanie ciągłości ich dostaw to wyzwanie, z którym mierzy się obecnie każdy deweloper na rynku. Jest to z pewnością jeden z czynników, który wpływa na ceny na rynku nieruchomości. Grupa i2 Development posiada własną spółkę odpowiedzialną za generalne wykonawstwo, co pozwala optymalizować koszty działalności, a także planować dostawy materiałów z wyprzedzeniem, tak by zapewnić ciągłość realizacji inwestycji.

Konsekwentnie wzmacniamy segment najmu nieruchomości komercyjnych. Widzimy tutaj szansę na stałe przychody i wzrost wartości aktywów w czasie. Popyt w tym segmencie nie uległ zmianie i utrzymuje się na satysfakcjonującym poziomie.

Podkreślić należy, iż w 2022 roku z sukcesem przeprowadziliśmy dwie emisje obligacji na kwotę 6 045 000 PLN oraz 2 900 000 EUR, co dobrze świadczy o zaufaniu instytucji finansowych do Spółki.

W ostatnich miesiącach zaobserwować można wzrost optymizmu w branży deweloperskiej. Jednak przedłużający się konflikt zbrojny każe z rozwagą spojrzeć na plany inwestycyjne na przyszłość. Zarząd Spółki monitoruje istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2023 roku.

Ponadto wysokie koszty finansowania, niedobór surowców i materiałów oraz brak pracowników i deprecjacja waluty PLN wobec USD i EUR może wpłynąć na ograniczenie podaży. Wojna w Ukrainie będzie mieć również wpływ na inflację i spowolnienie sprzedaży mieszkań spowodowane m.in. trudnościami w uzyskiwaniu finansowania przez klientów. Agresja Rosji na Ukrainę dodatkowo zwiększa obawy klientów o ich bezpieczeństwo, co przekłada się na odłożenie w czasie decyzji o zakupie mieszkania.

Bierzemy te wszystkie zagrożenia pod uwagę i wskazujemy, że zostały podjęte wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Grupy kapitałowej i2 Development S.A. jest stabilna i z dużym optymizmem patrzymy w przyszłość.

Z wyrazami szacunku,  
Marcin Miształ,  
Prezes Zarządu i2 Development S.A.