

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
**Grupy Kapitałowej i2 Development Spółka Akcyjna**

za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku



Wrocław, 31 maja 2024

## **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 okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z Polską Ustawą o Rachunkowości (UoR) przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową i2 Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (w przypadku danych bilansowych).

## **2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w 2023 roku**

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składa się z jednostki dominującej i2 Development S.A. i jej spółek zależnych. i2 Development S.A. jest wpisana do KRS pod numerem 0000520460. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej 4b. Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności grupy i2 Development S.A. jest przygotowywanie projektów architektonicznych, działalność deweloperska, działalność budowlana, (jako generalny wykonawca), sprzedaż, przygotowywanie projektów wnętrz oraz ich aranżacji i administrowanie nieruchomościami. Grupa prowadzi kompleksową realizację procesów inwestycyjnych poczynając od etapu planowania, poprzez przygotowanie projektu, jego realizację a kończąc (po przekazaniu ukończonego budynku do eksploatacji) na usługach projektowania i aranżacji wnętrz.

Grupa prowadzi działalność w segmentach: nieruchomości mieszkaniowych w standardzie „premium” (zlokalizowanych stosunkowo blisko centrum miasta Wrocławia lub w zielonych dzielnicach Wrocławia) lub w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Grupa świadczy także na potrzeby własne i jednostek powiązanych usługi obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe. Głównym miejscem prowadzenia działalności dla podmiotu dominującego oraz spółek zależnych jest Wrocław.

Zgodnie z Uchwałą nr 474/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie wycofania z obrotu na Głównym Rynku GPW akcji spółki i2 Development S.A. oraz w związku z decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie udzielenia spółce i2 Development S.A. zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym akcji tej spółki, oznaczonych kodem „PLI2DVL00014”, z dniem 27 maja 2022 r. nastąpiło wycofanie tych akcji z obrotu na Głównym Rynku GPW.

Na podstawie art. 55.2a Ustawy o rachunkowości Spółka zdecydowała się sprawozdanie z działalności sporządzić łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki Dominującej dołączonym do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

### Nabycia/zbycia udziałów w spółkach

W dniu 23 czerwca 2023 dokonano nabycia 100% udziałów w Spółce BB21 Sp. z o. o. (rejestracja zmiany w KRS miała miejsce w dn. 3 sierpnia 2023). Stroną nabywającą była i2D Sp. z o. o., która nabyła 50% udziałów w BB21 sp. z o. o. od Makima Sp. z o. o. oraz 50% udziałów od Stonewall Investments Sp. z o. o.

Z dniem 01.08.2023 r. połączone zostały spółki i2JV sp. z o. o. z Bulwar Staromiejski sp. z o.o. poprzez przejęcie spółki i2JV sp. z o. o. Spółką przejmującą jest Bulwar Staromiejski sp. z o.o.

W dniu 04.09.2023 roku została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym spółka Piłsudskiego Sp. z o. o., która jest w pełni zależna od jednostki dominującej i2 Development S.A.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2023 roku

W dniu 12 kwietnia 2024 roku i2 Development S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce Tremezzo Sp. z o. o.

W dniu 12 kwietnia 2024 roku i2 Development S.A. sprzedało 100% udziałów w Spółce i2F Sp. z o. o.

W dniu 25 kwietnia 2024 roku została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym spółka Stawowa21 Sp. z o. o., która jest w pełni zależna od jednostki dominującej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz z następujących jednostek zależnych:

Nazwa	KRS	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	0000532563	100%	100%	Zależny	pełna
Wratlavia Project FIZ AN i2D sp. z o.o.	0000591476	100%	100%	Zależny	pełna
Wielka 27 sp. z o.o.	0000591533	100%	100%	Zależny	pełna
Marysia Development s.l.		100%	100%	Zależny	pełna
Armii Krajowej 7 sp. z o.o.	0000903614	100%	100%	Zależny	pełna
Bulwar Staromiejski sp. z o.o.	0000901526	100%	100%	Zależny	pełna
Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.	0000902142	100%	100%	Zależny	pełna
Stalova sp. z o.o.	0000902251	100%	100%	Zależny	pełna
Piłsudskiego Sp. z o. o.	0001050218	100%	100%	Zależny	pełna
i2F sp. z o.o.	0000815328	100%	100%	Zależny	pełna
BB21 Sp. z o. o.	0000768405	100%	100%	Zależny	pełna

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

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. (w tys. zł)

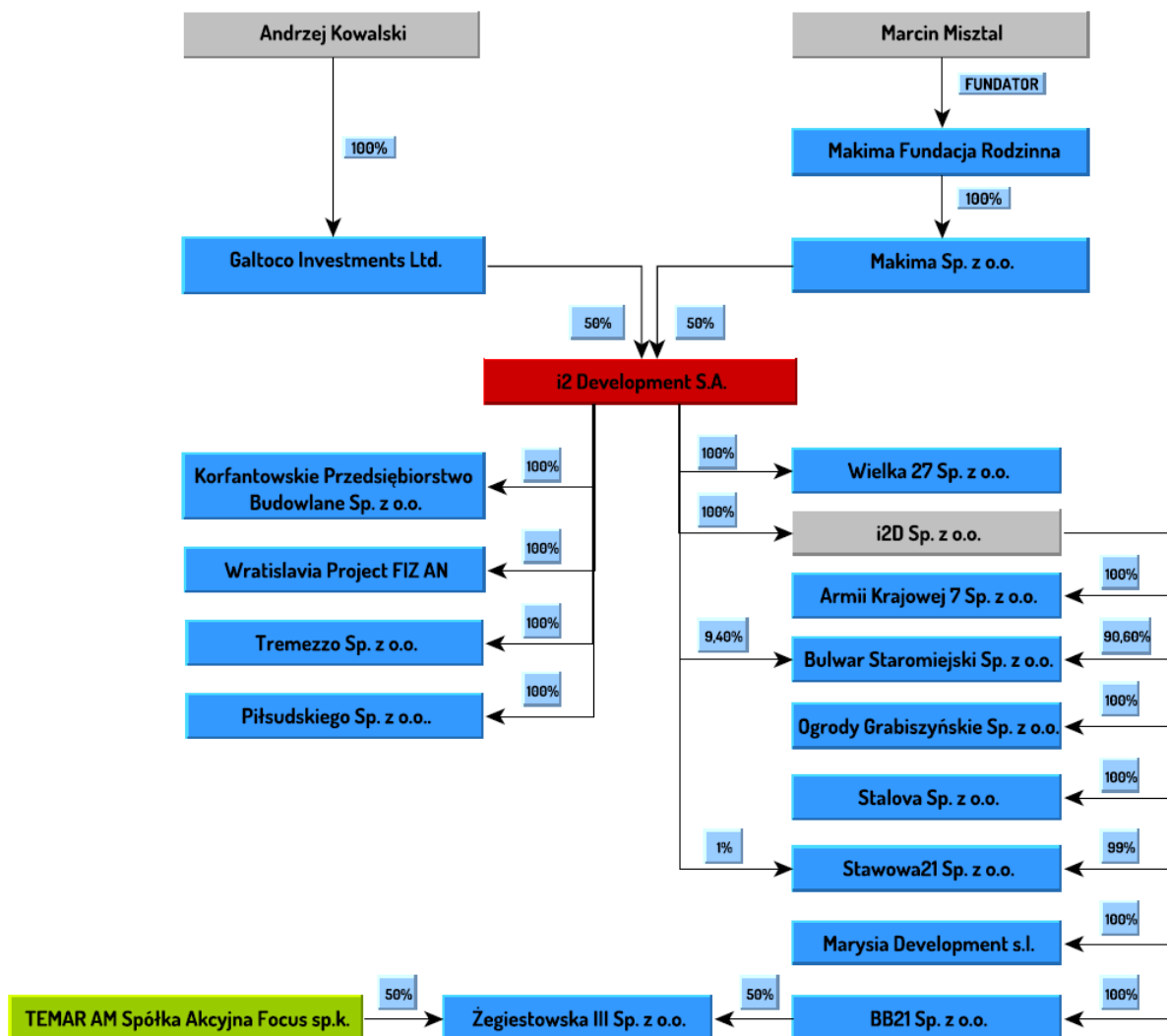
Pozycja	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	362 542	307 675
Aktywa obrotowe	248 705	235 052
Kapitał własny	231 437	252 157

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	379 810	290 570
Przychody netto ze sprzedaży	130 311	138 370
Zysk z działalności operacyjnej	24 304	6 421
Zysk netto	2 166	13 722

Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. (w %)

Pozycja	31.12.2023	31.12.2022
ROE	0,9%	5,4%
ROA	0,4%	2,5%

Schemat Grupy Kapitałowej i2 Development na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:



### 3. Akcjonariat jednostki dominującej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu jednostki dominującej prezentowała się następująco:

[w złotych]	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Galtoco Investments Ltd. *	4 850 000	4 850 000	1,0	50%	50%
Makima Sp. z o. o. **	4 850 000	4 850 000	1,0	50%	50%
<b>Razem</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

\*\*pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2023 roku:

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w strukturze akcjonariatu.

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Nie dotyczy.

Wszelkie ograniczenia dotyczące 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.

### 4. 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 grudnia 2022 roku, 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2023 oraz 28 maja 2024 tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2023	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2023	Łączna liczba akcji na dzień 28 maja 2024
Posiadacz akcji				
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Makima Sp. z o. o.	4 850 000	4 850 000	4 850 000	4 850 000

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2023	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2023	Łączna liczba akcji na dzień 28 maja 2024
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej <i>bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Limited</i>	4 850 000	4 850 000	4 850 000	4 850 000
Radosław Kuczyński – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0	0
Michał Gabrysiak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0	0
Arkadiusz Barszczewski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0	0

Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez osoby nadzorujące po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2023 roku:

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez osoby nadzorujące.



## 5. Emisje i wykupy papierów wartościowych

W 2023 roku miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 11 maja 2023 r. Emitent dokonał całościowego przedterminowego wykupu obligacji serii K tj. wykupu 10.000 sztuk obligacji serii K Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, kod ISIN: PLO222400031 („Obligacje”).

Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił w dniu płatności odsetek za XI okres odsetkowy poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000,00 zł powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Przedterminowy wykup został przeprowadzony zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji, będących załącznikiem do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 lipca 2020 r o emisji Obligacji, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 49/2020 z dnia 24 lipca 2020 r.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
L	2021-03-16	17.939.000,00	PLN	2024-03-16
M	2021-04-16	9.608.000,00	PLN	2024-03-16
N	2021-07-30	4.901.000,00	PLN	2025-02-25
O	2022-03-31	6.045.000,00	PLN	2025-02-13
A	2022-08-19	2.900.000,00	EUR	2025-02-28
<b>RAZEM</b>		<b>38.493.000,00</b>	<b>PLN</b>	
		<b>2.900.000,00</b>	<b>EUR</b>	

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2023 roku:

W dniu 18 marca 2024 r. za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. spółka i2 Development S.A. dokonała całościowego wykupu 9.608 obligacji serii M, oznaczonych kodem ISIN: PLO222400056, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda oraz 17.939 obligacji serii L, oznaczonych kodem ISIN: PLO222400049, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda. W związku z powyższym ww. obligacje zostały wyrejestrowane z depozytu papierów wartościowych.

W maju 2024 Spółka Tremezzo Sp. z o. o. przyjęła program emisji obligacji. Obligacje są emitowane w ramach programu emisji obligacji przyjętego Uchwałą nr 1 zarządu Emitenta z dnia 7 maja 2024 r. w sprawie programu emisji obligacji. Łączna wartość nominalna obligacji emitowanych w ramach Programu wynosi do 49 500 000 PLN. Wartość nominalna jednej Obligacji to 1.000,00 PLN, dzień wykupu obligacji przypadać będzie na 6 maja 2027 roku. W dniu 7 maja 2024 r. Tremezzo Sp. z o. o. przydzieliła 25 000 Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 PLN.

W dniu 7 maja 2024 r. Wielka 27 Sp. z o. o. (Emitent) zawarła z CVI IPOPEMA Re Debt FIZAN oraz Funduszem Długu Korporacyjnego Rentier FIZ porozumienie w sprawie wykupu obligacji serii A wyemitowanych przez Wielka 27 Sp. z o. o., w ramach którego Emitent dokonał wcześniejszego całościowego wykupu Obligacji serii A wyemitowanych przez Wielka 27 Sp. z o. o.

## 6. Podsumowanie dotyczące kredytów i pożyczek

i2 Development SA posiada kredyty i pożyczki wykazane w sprawozdaniu finansowym Grupy. Zapadalność zobowiązań jest skorelowana z terminami realizacji poszczególnych projektów (finansowanie celowe).

## 7. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. prowadziła w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

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

### Działalność deweloperska

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

### Działalność budowlana

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

### Pozostała działalność

W zakres pozostałej działalności wchodzi głównie: usługi obsługi sprzedaży, administracyjne i biurowe.

### Pozwolenia na użytkowanie

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku spółki zależne Emitenta otrzymały pozwolenia administracyjne na użytkowanie nieruchomości dla inwestycji „Bulwar Staromiejski” dla budynków budynku B3 (04.01.2023). Kontynuowano również wydawanie lokali na projektach zakończonych w okresach poprzednich.

### Podsumowanie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Pomimo istotnych wydarzeń na Świecie (wojna w Ukrainie) oraz ograniczonej oferty Spółki z Grupy i2 Development zawierały umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne. Oferta Grupy i2 Development na koniec 31 grudnia 2023 roku wynosiła 294 lokale. Liczba ta rozlokowana jest na 5 inwestycjach o różnym charakterze i będących na różnych etapach realizacji.



Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Lokale dostępne do sprzedaży	do	Pozostało do sprzedaży
Ogrody Grabiszyńskie II - mieszkania	110		4
Ogrody Grabiszyńskie II - lokale	57		26
Armii Krajowej 7 / I etap - mieszkania	93		25
Armii Krajowej 7 / I etap - lokale	42		17
Armii Krajowej 7 / II etap - mieszkania	189		118
Armii Krajowej 7 / II etap - lokale	57		1
Armii Krajowej 7 / III etap	3		3
Stalova / I etap – mieszkania	148		100
<b>Razem</b>	<b>699</b>		<b>294</b>

#### Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W 2023 roku Grupa sukcesywnie przekazywała kolejne lokale nabywcom na zakończonych inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 84 lokali na 2 inwestycjach.

Poniżej zaprezentowano tabelę z ilością przekazanych w 2023 roku lokali:

Inwestycja	Ilość przekazanych lokali
Bulwar Staromiejski / B1	2
Bulwar Staromiejski / B2	2
Bulwar / B3a	2
Bulwar Staromiejski / B3	62
Bulwar Staromiejski / B4	16
Bulwar Staromiejski / B5	0
<b>Razem</b>	<b>84</b>

Przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu Klienci zobowiązani są do wpłacenia 100% wartości nabywanej nieruchomości. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej.

## 8. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących i2 Development S.A.

Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku kontynuowała realizację inwestycji – zarówno deweloperskich, przeznaczonych do sprzedaży jak również nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do najmu.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że zgodnie z przyjętą strategią i2 Development SA nie jest typowym deweloperem mieszkaniowym – Grupa realizuje projekty w 50% mieszkaniowe i w 50% komercyjne, stąd jest zobligowana do aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Do najważniejszych obecnie nieruchomości inwestycyjnych (w budowie i zakończonych) należą: lokale usługowe w inwestycji Bulwar Staromiejski (stanowiące największy pakiet lokali usługowych w centrum Wrocławia), Artefakt – budynek biurowy (10,2 tys. mkw. GLA) realizowany przy ul. Wielkiej we Wrocławiu, budynek biurowy (około 5 tys. mkw. GLA) realizowany w ramach inwestycji Ogrody Grabiszyńskie, budynek przy ulicy Stalowej (15,2 tys. mkw. PU).

Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiągnięcie przychodów realizując różne zadania, powierzając ich realizację spółkom zależnym wyspecjalizowanym w swoich zakresach działalności. W celu zabezpieczenia wzrostu skali działalności w kolejnych latach Grupa posiada grunty pod realizację nowych projektów, zlokalizowanych przy ulicy Piłsudskiego (4,5 tys. mkw. PU), które zamierza rozpocząć w roku 2024. Intencją Zarządu jest dalsza rozbudowa portfela inwestycji, stwarzająca podstawy dla dalszego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych jak również budowa grupy aktywów o charakterze długoterminowym.

## 9. Czynniki ryzyka

### Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Działalność deweloperska charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych kosztów dopiero w końcowej fazie projektu, zatem po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ m.in.: zmiany projektowe i wykonawcze projektu, niska dostępność podwykonawców prac budowlanych, konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, utrudniony dostęp do finansowania, warunki pogodowe. W przypadku wystąpienia któregoś w ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Nabywcami są zarówno inwestorzy gotówkowi, jak i Klienci korzystający z finansowania zewnętrznego. Popyt na rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. W przypadku inwestorów gotówkowych istotne są również alternatywne możliwości inwestycyjne znajdujące się na rynku, w tym m.in. oprocentowanie lokat, obligacji lub oferta funduszy inwestycyjnych.

### 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

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie lub uzgodnienia z konserwatorem zabytków lub zarządem dróg. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania. Zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż możliwe jest również zaskarżenie takich decyzji. Może to 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

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Działalność Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. na rynku nieruchomości powoduje również, 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 warunków odbiegających od pierwotnie założonych.

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

W związku z udzielonymi kredytami oraz wyemitowanymi obligacjami niektóre nieruchomości 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 Grupy, 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 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.

#### **Ryzyko związane z trwającym z konfliktem zbrojnym na Ukrainie**

W marcu 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno – gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezes Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych a do Polski napłynęła i nadal napływa istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta będzie miała niewątpliwie wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński może negatywnie oddziaływać na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie, a zwłaszcza na rynki finansowe i gospodarki krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności na gospodarkę Polski.

Spółka i2 Development S.A., jak i jej podmioty zależne głównie prowadzą działalność na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki oraz Grupy. Badania rynku wykazują, że wstrzymanie popytu miało miejsce w pierwszych dniach od rozpoczęcia konfliktu. W miarę napływu do Polski uchodźców z Ukrainy i oswojenia się rynku z sytuacją na wschodzie, zainteresowanie wśród klientów wraca do stanu przed konfliktem.

Kolejnym ryzykiem dla rynku może być częściowy odpływ pracowników branży budowlanej. Tu Zarząd podkreśla, że posiada własne generalne wykonawstwo, co przekłada się na bezpośrednie relacje z podwykonawcami, co za tym idzie ryzyko to, na dzień dzisiejszy, definiuje na poziomie znikomym. Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele, umacniając swoją pozycję konkurencyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem i nie ma obaw co do założonych harmonogramów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Zainteresowanie komercjalizacją lokali usługowych nie uległo zmianie. Dział komercjalizacji spotyka się wciąż z dużym zainteresowaniem najmem lokali usługowych, wręcz napływ obywateli Ukrainy spowodował większe zainteresowanie w tej materii.

Na podstawie analiz, Zarząd i2 Development S.A. dokonał oceny możliwych przyszłych skutków zarówno dalszego występowania epidemii i sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Grupy i2 Development i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym),
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu i2 Development S.A., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd i2 Development S.A. podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie i na świecie.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, według najlepszej wiedzy Zarządu i2 Development S.A., sytuacja na Świecie związana z wojną w Ukrainie nie wpływa istotnie na bieżącą działalność Spółki. W okresie sprawozdawczym koniunktura na rynku uległa poprawieniu, ponadto dzięki zdywersyfikowanej działalności Grupy sytuacja jest stabilna, chociaż wciąż pozostaje dynamiczna i w zależności od okresu trwania obecnych uwarunkowań oraz istotności ograniczeń, istnieje niskie zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższej perspektywie mieć wpływ na działalność Grupy.

Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna. i2 Development S.A. na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację. Zakładane na 2024 rok budżety realizowane są bez istotnych odchyśleń, przez co nie planuje się przeszacowań istniejących budżetów poszczególnych inwestycji na ten rok. Przedsięwzięcia deweloperskie w większości przebiegają zgodnie z założonymi wcześniej harmonogramami. W przypadku występowania sytuacji niezależnych i nieprzewidywalnych, Spółka na bieżąco podejmuje odpowiednie działania w celu rozwiązywania tych sytuacji.

#### **11. Istotne transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe**

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

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

W dniu 17.02.2023 roku spółka zależna Bulwar Staromiejski Sp. z o. o. podpisała umowę kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A na kwotę 8 377 490,00 EUR. Celem finansowania jest refinansowanie 63 lokali usługowych zlokalizowanych we Wrocławiu w Bulwarze Staromiejskim o łącznej powierzchni ok. 4,9 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 7 lipca 2023 roku Spółka zależna Armii Krajowej 7 Sp. z o. o. podpisała umowę kredytu z mBank S.A. na kwotę 118 630 875 PLN. Celem finansowania jest sfinansowanie kosztów budowlanych inwestycji Armii Krajowej 7.

W dniu 26 lipca 2023 roku Spółka zależna Stalova Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z VeloBank S.A. na kwotę 49 000 000 PLN (kredyt inwestycyjny) oraz 3 000 000 PLN (kredyt VAT) w celu budowy budynku wielorodzinnego wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

W dniu 16 listopada 2023 roku i2D Sp. z o. o. zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. w celu finansowania działalności statutowej Spółki. Kredyt został zawarty do kwoty 43 000 000 PLN.

W dniu 29 lutego 2024 roku Wielka 27 Sp. z o. o. zawarła umowę kredytu nieodnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w celu refinansowania obecnego zadłużenia dotyczącego budowy budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym we Wrocławiu. Łączna kwota kredytu to 14 065 756 EUR. Kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

## 13. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, obligacjach i nabytych wekslach

- W dniu 4.10.2022 roku zostało spłacone zobowiązanie wynikające z zawartej umowy Kredytu nr 15/0065 dotyczącej finansowania projektu deweloperskiego „Bulwar Staromiejski”.
- W związku z całościową spłatą kredytu w dniu 11.05.2023 roku udzielonego przez Śląski Bank Spółdzielczy „Silesia” w Katowicach na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4 z dn. 17.03.2020 wraz z późniejszymi zmianami w tym samym dniu wygasło zobowiązanie wobec Banku z tyt. w/w kredytu i zwolnieniu uległy wszystkie ustanowione prawne zabezpieczenia.
- W dniu 17 marca 2020 roku spółka i2 JV Sp. z o.o. zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach, umowę o kredyt inwestycyjny nr 001/20/4. Kredyt został udzielony w kwocie 14.626.337,60 zł netto na okres od 17 marca 2020 roku do 16 marca 2035 roku. Kredyt zostanie wykorzystany na finansowanie zakupu lokali usługowych na inwestycji „Bulwar Staromiejski”, zlokalizowanych we Wrocławiu, w budynkach B7, B10 i B11. Kredyt oprocentowany jest według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę nieodbiegającą od warunków rynkowych. Ostateczny termin spłaty kredytu to 16 marca 2035 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie i2 Development S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji i2 Development S.A., zastaw rejestrowy na udziałach w spółce i2 JV Sp. z o.o. należących do jedyne go wspólnika tj. i2 Development S.A., hipoteka umowna łączna do kwoty 21.940.000,00 zł na lokalach usługowych, pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie kredytu oraz globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z zawartych umów najmu. Podpisanie tej umowy jest istotnym zdarzeniem w



kierunku realizacji zaktualizowanej strategii Grupy, która opierać się będzie między innymi na uzyskiwaniu przychodów z najmu powierzchni usługowej.

Kredyty celowe, do których nastąpiło udzielenie wsparcia i poręczenia są zabezpieczone w pierwszej kolejności hipotekami.

#### Poręczenia wekslowe

- W marcu 2023 roku Spółka KPB Sp. z o. o. spłaciła zobowiązanie wynikające z Umowy Kredytowej nr 09/070/15/Z/VV z późniejszymi aneksami o kredyt w rachunku bieżącym w PLN Wartość przyznanego kredytu wynosiła 3.000.000,00 zł. Poręczenie wekslowe wraz z deklaracją wekslową podpisane przez Spółkę i2 Development S.A. zostało zniszczone.

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

- Zabezpieczenie obligacji serii L, M, N i O stanowi hipoteka, która została ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 na I miejscu hipotecznym ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych obligacji serii L, M, N i O a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez i2 Development S.A. weksła własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez i2 Development S.A. w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

#### Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2023 roku:

- W dniu 5 lutego 2024 roku i2 Development poręczyła współpracę handlową pomiędzy Korfantowskim Przedsiębiorstwem Budowlanym Sp. z o. o. (odbiorca), a BETARD Sp. z o. o. (wierzyciel). i2 Development S.A. poręczyła solidarnie za przyszłe zobowiązania pieniężne Odbiorcy do kwoty 200 tys. zł brutto.

### **14. Postępowania sądowe**

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.

### **15. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji i możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta**

#### Zdarzenia po dacie bilansowej

Zdarzenia po dniu bilansowym dotyczące emisji oraz wykupów obligacji zostały opisane w nocie 5, natomiast zdarzenia dotyczące kredytów i pożyczek zostały opisane w pkt. 6. Informacja o uzyskanym po dniu bilansowym PNU zamieszczono w pkt. 7.

### **16. 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 osiągane 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 – 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.
- sytuacja związana z wojną na Ukrainie – szerzej została opisana w pkt. 9 niniejszego sprawozdania

Wrocław, 31 maja 2024 roku

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu