

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej i2 Development Spółka Akcyjna

za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku



Wrocław, 30 czerwca 2025 r.

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 2024 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2024 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 2024 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (w przypadku danych bilansowych).

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w 2024 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 pl. Jana Pawła II 15. 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 11 kwietnia 2024 roku została zawiązana spółka Stawowa21 sp. z o.o. Udziały w Stawowa21 sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę i2d sp. z o.o. (199 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy) oraz i2 Development S.A. (1 udział o wartości nominalnej 50,00zł). Stawowa21 sp. z o.o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 25 kwietnia 2024 r.

W dn. 30 lipca 2024 r. i2 Development S.A. zbyła 1 udział w spółce Stawowa21 sp. z o.o. na rzecz spółki i2D sp. z o.o.

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. sprzedała 100% udziałów w Spółce i2F Sp. z o. o.

W dniu 8 października 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tremezzo sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie połączenia i2 Development Spółka Akcyjna (jako spółki przejmującej) ze spółką Tremezzo sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej). Połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 listopada 2024 r. Połączenie rozliczono metodą nabycia.

W 2024 roku spółka Piłsudskiego sp. z o.o. została postawiona w stan likwidacji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2024 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
Wrocławia Project FIZ AN		100%	100%	Zależny	Pełna
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. w likwidacji	0001050218	100%	100%	Zależny	Pełna
BB21 Sp. z o. o.	0000768405	100%	100%	Zależny	Pełna
Stawowa21 sp. z o.o.	0001102329	100%	100%	Zależny	Pełna
Żegiestowska III	0000919158	50%	50%	Zależny	Metoda praw własności

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

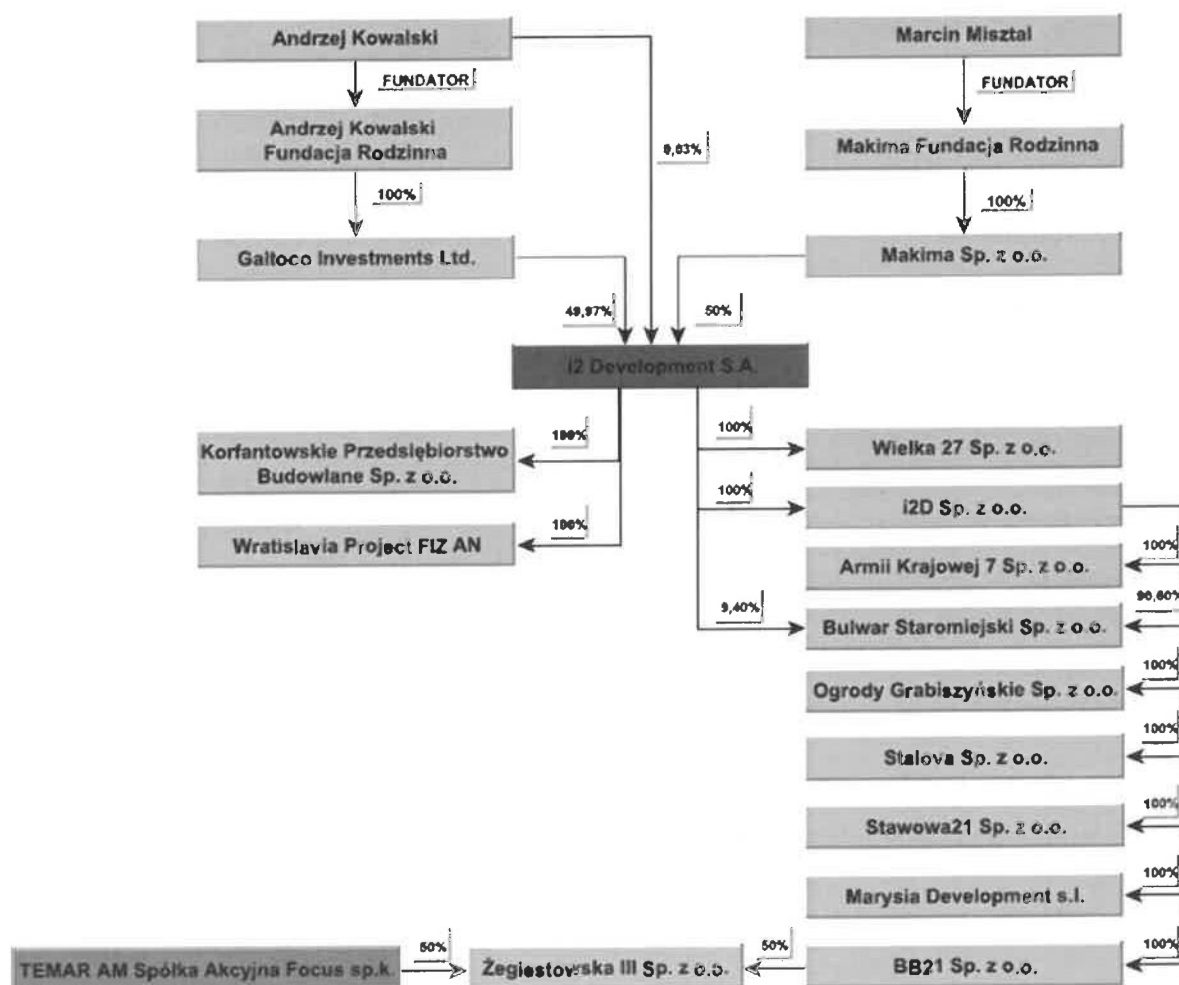
Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2024 roku

Brak.

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

Pozycja	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	384 235	362 542
Aktywa obrotowe	352 251	248 705
Kapitał własny	231 587	231 437
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	504 899	379 810
Przychody netto ze sprzedaży	66 680	130 311
Zysk z działalności operacyjnej	- 4 823	24 304
Zysk netto	1 539	2 166

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



3. Akcjonariat jednostki dominującej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 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%
Razem	9 700 000	9 700 000		100,00%	100,00%

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2024 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, 31 grudnia 2023 roku, 31 grudnia 2024 oraz 30 czerwca 2025 tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2023	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2024	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2025
Posiadacz akcji				
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 850 000	4 850 000	4 850 000	4 850 000
poprzez Makima Sp. z o. o.				

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

	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2023	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2024	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2025
Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza				
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 850 000	4 850 000	4 850 000	4 850 000
<i>bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Limited</i>				
Radosław Kuczyński – 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 2024 roku:

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

5. Emisje i wykupy papierów wartościowych

W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

W dniu 18 marca 2024 r. za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. spółka i2 Development S.A. dokonała całkowitego 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 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. . W dniu 7 maja 2024 r. Tremezzo Sp. z o. o. wyemitowała 25 000 Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 PLN., dzień wykupu obligacji: 6 maja 2027 roku. W dniu 2 lipca 2024 r. Tremezzo Sp. z o.o. wyemitowała 24.500 Obligacji Serii B o łącznej wartości nominalnej 24.500.000 PLN, dzień wykupu obligacji: 6 maja 2027 r.

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 całkowitego wykupu Obligacji serii A wyemitowanych przez Wielka 27 Sp. z o. o.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
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 (Tremezzo)	2024-05-07	25.000.000	PLN	2027-05-06
B (Tremezzo)	2024-07-02	24.500.000	PLN	2027-05-06
RAZEM		60.446.000,00	PLN	

Zdarzenia po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2024 roku:

W dn. 13 lutego 2025 r. za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. spółka i2 Development S.A. dokonała całościowego wykupu 10.946 obligacji, w tym 4.901 obligacji serii N i 6.045 serii O oznaczonych kodem ISIN: PLO222400064 o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda.

W dn. 3 lutego 2025 r. spółka i2 Development S.A. wyemitowała 75.000 zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii P o wartości nominalnej 1.000,00 PLN jedna, tj. o łącznej wartości nominalnej 75.000.000 PLN, data wykupu: 6 maja 2027 r.

W dn. 6 lutego 2025 r. spółka i2 Development S.A. (która przejęła prawa i obowiązki spółki Tremezzo sp. z o.o. w wyniku połączenia) dokonała wcześniejszego całościowego wykupu obligacji serii A oraz obligacji serii B. Obligacje zostały wyrejestrowane z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

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 2024 roku do 31 grudnia 2024 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

Po dniu bilansowym, tj. w dn. 31 stycznia 2025 r. spółka i2D sp. z o.o. jako inwestor uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego (usługi centrotwórcze z apartamentami powyżej parteru) oraz chodników, nawierzchni utwardzonych i zielonych, zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, zjazdu, zabezpieczenia kabli elektrycznych na wjeździe przy Igielnej 10, 11 i 12 we Wrocławiu (dz. Ew. nr 67/9, 83, AR-26, obręb Stare Miasto), zrealizowanych na podstawie decyzji Wojewody Dolnośląskiego nr O-456/18 z 2 sierpnia 2018 r.

Po dniu bilansowym, tj. w dn. 2 kwietnia 2025 r. spółka Wielka 27 sp. z o.o. jako inwestor uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku biurowo – usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Powstańców Śląskich 106 – 110 i ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu zrealizowanego na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r. z późniejszymi zmianami.

Podsumowanie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku wynosiła 425 lokali. Liczba ta rozlokowana jest na 4 inwestycje o różnym charakterze, będące na różnych etapach realizacji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa posiadała następującą ofertę sprzedaży lokali:

Inwestycja	Lokale dostępne do sprzedaży	Lokale sprzedane
Ogrody Grabiszyńskie II - mieszkania	17	163
Ogrody Grabiszyńskie II - lokale	14	45
Armii Krajowej 7 / I etap - mieszkania	13	75
Armii Krajowej 7 / I etap - lokale	23	28

Armii Krajowej 7 / II etap - mieszkania	42	75
Armii Krajowej 7 / II etap - lokale	15	28
Żegiestowska III – mieszkania	168	47
Żegiestowska III – lokale	42	44
Stalowa / I etap – mieszkania	91	13
Razem	425	518

Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W 2024 roku Grupa przekazywała kolejne lokale nabywcom na zakończonych inwestycjach. W okresie objętym niniejszym raportem doszło do przekazania 9 lokali na 1 inwestycji.

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 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 zarówno mieszkaniowe jak i 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 przy ulicy Stalowej (15,2 tys. mkw. PU).

Grupa dokonuje dywersyfikacji realizowanych projektów, co pozwala na osiąganie 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) – Spółka Stawowa 21 sp. z o.o. rozpoczęła w 2025 r. inwestycję na ww.nieruchomości. 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 z ww. czynników, może dojść do opóźnień 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 osiągane 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 osiąganych 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 polityczną – 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 sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w szczególności na:

- 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).

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 2025 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 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. Umowa kredytu została rozwiązana, a Bank zwolnił wszystkie ustanowione zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu.

W dn. 19 grudnia 2024 r. spółka Wielka 27 sp. z o.o. zawarła umowę kredytu w kwocie 70.000.000 zł na m.in. refinansowanie poniesionych nakładów na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 106-110/ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu.

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

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

Poręczenia wekslowe

- Nie dotyczy

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

- Zabezpieczenie obligacji serii 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.
- 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

i2 Developmet S.A.
pl. Jana Pawła II 15
50-136 Wrocław
KRS 0000520460, REGON 022010257
NIP 8971785953



Wrocław, 30 czerwca 2025 roku

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

