

**Skonsolidowane roczne sprawozdanie
finansowe grupy i2 Development Spółka
akcyjna**

**Za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia
2025 roku**

Wrocław, 16 czerwca 2026 r.

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	3
1. INFORMACJE OGÓLNE	3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	5
B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE	20
1. SKONSOLIDOWANY BILANS	20
2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	24
3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	25
4. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	27
C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	29
1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	29
2. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY	29
3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	29
4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	29
5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30
6. ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU, DZIERŻAWY, LEASINGU, NIEUMARZANE.....	31
7. ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	31
8. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE	31
9. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA ORAZ ICH WYKORZYSTANIE.....	32
10. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	32
11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	35
12. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	35
13. DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY	36
14. KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	36
15. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU	36
16. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM	36
17. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ	37
18. INNE ISTOTNE INFORMACJE	37

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

i2 Development Spółka akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W dniu 29 sierpnia 2014 roku zarejestrowano w KRS przekształcenie w spółkę akcyjną.

W dniu 13 lipca 2015 roku zarejestrowano zmianę nazwy spółki na i2 Development S.A.

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer 8971785953.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Łaciarskiej 4b

1.1. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

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 począwszy 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) oraz nieruchomości komercyjnych.

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.

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.

1.2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Bulwar Staromiejski sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Armii Krajowej 7 sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Stalova sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Wielka 27 sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Wratislavia Project FIZ AN

Przedmiot działalności: **zarządzanie zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

i2D sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

BB21 sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Stawowa21 sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **działalność deweloperska**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **100.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **100.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe**

Żegiestowska III sp. z o.o.

Przedmiot działalności: **działalność deweloperska**

Udział posiadany przez jednostkę dominującą: **50.00%**

Udział w całkowitej liczbie głosów: **50.00%**

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: **kapitałowe, konsolidowana metodą praw własności**

W trakcie 2025 roku:

- Spółka Piłsudskiego sp. z o.o. została zlikwidowana
- Spółka Marysia Development s.l. została zlikwidowana

1.3. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne

W skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

1.4. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności.

1.5. Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek
Nie dotyczy.

2. **PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

2.1. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Niniejsze skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

2.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

Zasady konsolidacji spółek zależnych spełniających definicję przedsięwzięcia.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Przyjmuje się, że jednostka dominująca sprawuje kontrolę, jeżeli posiada bezpośrednio lub pośrednio (poprzez inne jednostki zależne) więcej niż połowę praw głosu w danej jednostce, chyba, że w wyjątkowych okolicznościach można w sposób oczywisty udowodnić, że taka własność nie powoduje sprawowania kontroli. O sprawowaniu kontroli można mówić także wtedy, gdy jednostka posiada połowę lub mniej niż połowę głosów i jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez sumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych, przychodów oraz kosztów. Prezentacja w sprawozdaniu finansowym powinna być tak zapewniona, jakby Grupa Kapitałowa stanowiła pojedynczą jednostkę. W tym celu dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- określenia udziałów mniejszości w zysku lub stracie netto skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- określenia i odrębnego zaprezentowania od kapitału własnego jednostki dominującej udziałów mniejszości w aktywach netto konsolidowanych jednostek zależnych.

Salda rozliczeń między jednostkami Grupy Kapitałowej, transakcje, dywidendy, przychody i koszty wyłącza się w całości. Zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz grupy, ujęte w aktywach – środkach trwałych, zapasach wyłącza się w całości.

Jeśli straty oznaczają utratę wartości dokonuje się stosownych odpisów aktualizujących wartość.

Zasady konsolidacji spółek zależnych niespełniających definicji przedsięwzięcia:

Nie dotyczy.

2.3. Metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone, jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat

Inwestycje

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym.

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat, jako koszt.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (reklasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości.

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji

W przypadku, gdy Grupa nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców skorygowanych do stopnia zawansowania robót.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Grupa ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nie określony okres użytkowania.

Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwany okresie użytkowania lub oczekiwany sposób konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat, jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” i stanowi nadwyżkę wynagrodzenia przekazanego za kontrolę nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przyjętych aktywów netto jednostki.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

Leasing

Grupa, jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany, jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie, • czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty, jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu

odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana, jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych. Z uwagi na niską wartość oraz krótki okres użytkowania (do czasu sprzedaży inwestycji) spółka traktuje powyższe jako leasing krótkoterminowy.

Grupa, jako leasingodawca

Jako leasingodawca Grupa klasyfikuje umowy, jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest ujmowany, jako finansowy, jeśli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym wypadku leasing jest traktowany, jako operacyjny.

W przypadku subleasingu oceny dokonuje się w kontekście aktywa z tytułu prawa do użytkowania a nie bazowego składnika aktywów.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia co rocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba, że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku, którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu dodanego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu

ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się, jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów celowych oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie, kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu. Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone. Z uwagi na rozbudowaną strukturę lokowania wolnych środków pieniężnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi Grupy, koszty odsetek od wyemitowanych obligacji nie są aktywowane do produkcji w toku, gdyż nie można ich bezpośrednio przyporządkować konkretnym projektom deweloperskim.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,
- aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,

- pożyczki i należności własne wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej Należności, o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.

Wbudowane instrumenty pochodne

Dla umów niespełniających definicji aktywa finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Grupy są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym, że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wykazywana jest w rachunku przepływów pieniężnych w odrębnej pozycji „zmiana stanu środków na rachunkach deweloperskich”.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

Kredyty bankowe ujmuje się w księgach:

- kredyty w walucie polskiej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej, powiększonej o odsetki na dzień bilansowy a nie pobrane przez bank,
- kredyty w walucie obcej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej waluty obcej, przeliczonej na walutę polską. Zadłużenie na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP, ustalonym na ten dzień dla poszczególnych walut obcych.

Pożyczki wycenia się według ceny nabycia, powiększonej o odsetki należne do zapłaty na dzień bilansowy, pomniejszone o spłatę wartości nominalnej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione:

- taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub
- zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub
- zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania finansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Spółki Grupy w swoich regulaminach nie mają wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Grupa zdecydowała ich nie tworzyć.

Płatności w formie akcji własnych

W Grupie nie występują płatności w formie akcji własnych.

Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne

Spółki Grupy nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne.

Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy bądź na wypłatę dywidendy.

Dotacje

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki

związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana, jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat, jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

Przychody

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie wypełniania zobowiązania podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży pozostałych towarów i usług są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z działalności deweloperskiej.

Przychody z usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Grupa rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność przez kupującego.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów. Grupa nie stosuje jednolitego systemu bonusowego. Umowy deweloperskie przewidują ewentualne kary, wynikające z nieterminowego przekazania lokalu oraz nieterminowego podpisania aktu przenoszącego własność lokalu.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane według efektywnej stopy procentowej, sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych. Przychody z tytułu wynajmu.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

Podatki

Podatek bieżący Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych. Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu

sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać w/w różnice, aktywa i straty.

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie, jako część należności lub zobowiązań.

Kapitał własny

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami umowy.

Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Grupa wykazuje wartość sprzedaży nefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż nefakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu. Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Grupa prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

Nadwyżkę (zobowiązanie wynikające z umowy) wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

2.4. Dokonywanie amortyzacji

Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania.

Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Grupie kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

2.5. Ustalenie wyniku finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Grupy, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

2.6. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR) za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

- 2.7. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dokonywano zmian.

- 2.8. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

- 2.9. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Nie dotyczy.

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE**1. SKONSOLIDOWANY BILANS****AKTYWA**

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2025 roku	Stan na 31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe	360 109	384 235
I. Wartości niematerialne i prawne	45	201
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0
2. Wartość firmy	0	150
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0	6
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	45	45
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	51 811	51 811
III. Rzeczowe aktywa trwałe	14 374	16 415
1. Środki trwałe	13 332	15 462
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 865	15 043
c) urządzenia techniczne i maszyny	134	1
d) środki transportu	333	417
e) inne środki trwałe	0	0
2. Środki trwałe w budowie	1 042	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	954
IV. Należności długoterminowe	30	0
1) Od jednostek powiązanych	0	0
2) Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3) Od pozostałych jednostek	30	0
V. Inwestycje długoterminowe	250 730	283 173
1. Nieruchomości	180 165	214 968
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	70 565	68 205
a) w jednostkach powiązanych	0	0
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	41 390	40 750
- udziały lub akcje	30 663	30 663
- inne papiery wartościowe	0	0

Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku

- udzielone pożyczki	10 727	10 087
c) w pozostałych jednostkach	29 175	27 456
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	29 175	27 456
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43 119	32 635
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 843	28 776
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 276	3 859

Aktywa obrotowe	456 614	352 251
I. Zapasy	403 114	296 577
1. Materiały	0	0
2. Półprodukty i produkty w toku	215 549	294 549
3. Produkty gotowe	177 631	674
4. Towary	965	0
5. Zaliczki na dostawy	8 969	1 354
II. Należności krótkoterminowe	19 272	12 697
1) Należności od jednostek powiązanych	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
2) Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
3) Należności od pozostałych jednostek	19 272	12 697
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 620	9 744
- do 12 miesięcy	12 620	9 744
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	3 405	2 547
c) inne	3 247	407
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	32 258	41 896
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 258	41 896
a) w jednostkach powiązanych	0	0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	3
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 258	41 893
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	28 214	34 384
– inne środki pieniężne	4 044	7 509
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 621	910
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	349	170
AKTYWA RAZEM	816 723	736 486

PASYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2025 roku	Stan na 31 grudnia 2024 roku
Kapitał własny	243 365	231 587
I. Kapitał podstawowy	9 700	9 700
II. Kapitał zapasowy	108 410	147 462
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe	173 994	173 994
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0	-6
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-60 502	-101 102
VII. Zysk (strata) netto	11 763	1 539
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	573 358	504 899
I. Rezerwy na zobowiązania	29 115	24 876
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 115	24 876
2. Pozostałe rezerwy	0	0
II. Zobowiązania długoterminowe	260 898	257 927
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3. Wobec pozostałych jednostek	260 898	257 927
a) kredyty i pożyczki	174 227	203 116
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 864	49 500
c) inne zobowiązania finansowe	323	286
d) zobowiązania wekslowe	0	0
e) inne	4 484	5 026
III. Zobowiązania krótkoterminowe	281 990	218 829
1) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
2) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0

3) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	281 990	218 829
a) kredyty i pożyczki	24 450	40 598
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	10 946
c) inne zobowiązania finansowe	79	44
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	24 313	18 023
- do 12 miesięcy	24 313	18 023
- powyżej 12 miesięcy	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	228 330	145 664
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	1 674	147
h) z tytułu wynagrodzeń	8	0
i) inne	3 135	3 406
4. Fundusze specjalne	0	0
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	1 356	3 267
PASYWA RAZEM	816 723	736 486

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	77 969	66 680
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	77 969	50 465
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0	16 215
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów	58 642	54 944
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	58 642	43 132
II. Wartość sprzedanych towarów	0	11 812
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	19 327	11 736
D. Koszty sprzedaży	4 726	5 128
E. Koszty ogólnego zarządu	14 203	11 032
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	399	-4 423
G. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	1 380	3 525
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	47
II. Dotacje	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	587	2 726
IV. Inne przychody operacyjne	793	752
H. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 611	3 926
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	474
III. Inne koszty operacyjne	1 611	3 452
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	168	- 4 823
J. Przychody finansowe, w tym:	7 294	7 236
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0
- od jednostek powiązanych	0	0
II. Odsetki, w tym:	3 103	2 919
- od jednostek powiązanych	0	0
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 769	0
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0
V. Inne	1 422	4 317
K. Koszty finansowe, w tym:	3 272	2 033
I. Odsetki, w tym:	0	0
- od jednostek powiązanych	0	0
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0
IV. Inne	3 272	2 033
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	4 190	380
M. Podatek dochodowy	-7 574	-1 159
I. Część bieżąca	207	2 305
II. Część odroczone	-7 780	-3 464
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0
O. Zysk (Strata) Netto (L-M-N)	11 763	1 539

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2025 roku	Stan na 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	11 763	1 539
Korekty razem	6 020	-49 930
Amortyzacja	2 077	2 188
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 103	-2 919
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-587	-2 252
Zmiana stanu rezerw	4 239	6 043
Zmiana stanu zapasów	-66 938	-90 444
Zmiana stanu należności	-6 604	2 729
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	90 220	49 790
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-13 284	-15 064
Inne korekty	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	17 784	-48 391
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	743	0
Zbycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Z aktywów finansowych, w tym:	0	0
a) w jednostkach powiązanych	0	0
- zbycie aktywów finansowych	0	0
- dywidendy	0	0
- spłata pożyczek	0	0
- odsetki	0	0
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0
b) w jednostkach pozostałych	0	0
- spłata pożyczek	0	0
- odsetki	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	743	0
Wydatki	2 044	7 792
Nabycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	0
Nabycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	2 044	4 615
Na aktywa finansowe, w tym:	0	3 177
a) w jednostkach powiązanych	0	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
b) w jednostkach pozostałych	0	3 177
- nabycie aktywów finansowych	0	0

i2 Development S.A. we Wrocławiu
Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025
roku

- udzielone pożyczki	0	3 177
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-1 301	-7 792
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	33 557	140 637
Wpływy netto z wydania udziałów	0	0
Kredyty i pożyczki	14 003	91 137
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 554	49 500
Wydatki	59 675	68 723
Nabycie udziałów własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Inne wypłaty dla właścicieli z tyt.podziału zysku	0	0
Spłata kredytów i pożyczek	35 855	22 129
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	38 493
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Odsetki	23 819	8 101
Inne wydatki finansowe	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-26 118	71 914
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 635	15 731
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	41 893	26 162
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	32 258	41 893
o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

4. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

[w tysiącach złotych]	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	231 587	231 437
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	231 587	231 437
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700	9 700
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
– umorzenia udziałów (akcji)	0	0
– inne	0	0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700	9 700
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	147 462	103 278
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	44 184
a) zwiększenie (z tytułu)	0	44 184
– podziału zysku (ustawowo)	0	44 184
– korekty prezentacyjne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	39 052	0
– pokrycia straty	39 052	0
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	108 410	147 462
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994	173 994
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994	173 994
5. Różnice kursowe z przeliczenia	0	-6
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-99 563	-55 535
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 539	2 166
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 539	2 166
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– podziału zysku (ustawowo)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 539	2 166
– pokrycia straty	1 539	2 166

i2 Development S.A. we Wrocławiu
Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025
roku

– inne	0	0
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-101 102	-57 701
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-101 102	-57 701
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	40 600	43 400
– pokrycia straty	40 600	43 400
6.6. Strata na koniec okresu	-60 502	-101 102
6.7. Zyska (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-60 502	-101 102
7. Wynik netto	11 763	1 539
a) zysk netto	11 763	1 539
b) strata netto	0	0
c) zaliczka na dywidendę	0	0
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	243 365	231 587
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu podziału zysku (pokrycia straty)	243 365	231 587

C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Tabela 1: Dane o strukturze kapitału podstawowego jednostki dominującej

Nazwa udziałowca	Akcje			W tym uprzywilejowane	
	liczba	wartość	udział %	liczba	wartość
Andrzej Kowalski	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Fundacja Rodzinna*					
Makima Sp. z o.o.**	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Razem	9700000	9.700.000,00	100,00%	-	-

*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

2. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANYMI

SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe roczne sporządzono w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek finansowych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie dotyczy

4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

4.1. Inne wartości niematerialne i prawne

Tabela 2: Inne wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31-12-2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2025
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	41	-	-	41
Umorzenie/amortyzacja	35	6	-	41
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	6	6	-	-

4.2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

Tabela 3: Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31-12-2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2025
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	45	-	11	45
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	45	-	11	45

5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

5.1. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Tabela 4: Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

	Stan na 31-12-2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2025
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	21 778	-	-	21 778
Umorzenie/amortyzacja	6 735	2 177	-	8 912
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	15 043	2 177	-	12 865

5.2. Urządzenia techniczne i maszyny

Tabela 5: Urządzenia techniczne i maszyny

	Stan na 31-12-2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2025
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	256	152	-	408
Umorzenie/amortyzacja	255	19	-	274
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	1	133	-	134

5.3. Środki transportu

Tabela 6: Środki transportu

	Stan na 31-12-2024	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2025
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	520	-	-	520
Umorzenie/amortyzacja	102	85	-	187
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	417	85	-	332

6. ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU, DZIERŻAWY, LEASINGU, NIEUMARZANE

Nie dotyczy.

7. ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

Nie dotyczy

8. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE

W dniu 3.02.2025 r. Zarząd i2 Development s. a. z siedzibą we Wrocławiu, podjął uchwałę w sprawie emisji 75.000 tysięcy zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 75.000.000,00 PLN (siedemdziesiąt pięć milionów złotych 00/100), po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975,00 PLN (dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych 00/100), o oprocentowaniu zmiennym równym sumie Stopy Bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 1.050 punktów bazowych (z możliwością jej podwyższenia na zasadach określonych w warunkach emisji), o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 6.05.2027 r. („Obligacje”). Zabezpieczenia Obligacji:

- 1) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty świadczeń, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji, Świadczenia Dodatkowego oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań
- 2) Zastaw rejestrowy na Certyfikatach: Certyfikaty zostały poddane wycenie przez AdValue Doradztwo i Wyceny sp. z o.o. Podmiot dokonujący wyceny został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

W dniu 29.09.2026 r. Zarząd i2 Development s. a. z siedzibą we Wrocławiu, podjął uchwałę w sprawie emisji 20.000 tysięcy zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej jako Mount_1, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych 00/100), po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych w wysokości 10,00 (dziesięć i 00/100) % w skali roku, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 29.09.2028 r. („Obligacje”). Zabezpieczenie Obligacji jest: hipoteka umowna łączna do sumy 40.000.000 PLN na rzecz JS Administrator spółka z o. o. z siedzibą w Warszawie, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z poręczenia udzielonego przez spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji serii Mount_1 emitowanych przez spółkę i2 Development s.a., na przysługującym jej prawie własności:

- 1) nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej 268, składającej się z dz. ew. o nr 2/25, o powierzchni 0,4674 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-

Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00257347/0;

- 2) nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy al. Gen. Józefa Hallera, składającej się z dz. ew. o nr 3/10, o powierzchni 0,1294 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00211684/0 (dalej jako „Nieruchomość 2”),

a także na złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z wyżej wymienionych Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki.

9. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA ORAZ ICH WYKORZYSTANIE

Tabela 7: Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 31-12- 2024	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31-12- 2025
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-

10. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

12 S.A

Aktualnie udzielone przez Spółkę poręczenia :

- za i2D sp. z o.o., poręczenie cywilne z tytułu Umowy Korporacyjnej Linii Kredytowej nr KRI\2368881 z dnia 16.11.2023 r. udzielonego do kwoty 43.000.000,00 zł, termin spłaty kredytu: 20.09.2026.
- za Stalova Sp. z o.o., poręczenie w ramach Umowy Wsparcia do pokrycia kosztów budowy II Etapu oraz pokrycia wkładu finansowego w przypadku obniżenia się poziomu przedsprzedaży poniżej 20% PUM dla inwestycji jako dodatkowe zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2343999 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 49.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2344011 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 3.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.06.2028 r.
- za Stalova Sp. z o.o., poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2343999 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 49.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2344011 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 3.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.06.2028 r.
- za Stawowa21 Sp. z o.o., poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Nieodnawialnego Nr S/34/09/2025/1030/K/KON z dnia 28.11.2025 roku udzielonego do kwoty 29.250.000 PLN i Kredytu VAT udzielonego do kwoty 2.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 31.12.2028 r.
- za Wielka 27 Sp. z o.o. poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu nr 200006318 z 18.12.2024 r. udzielonego do kwoty 70.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 18.12.2027 r.

WIELKA

Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku:

W dniu 18 grudnia 2024 roku spółka podpisała z Bankiem Nowym S.A. umowę kredytu NR 200006318 o wartości

70 000 000,00 PLN. Zabezpieczeniem niniejszej umowy są:

- hipoteka umowna do kwoty 210 000 000,00 PLN na posiadanej nieruchomości,
- weksel własny in blanco,
- nieoprocenowana kaucja w wysokości 50 000,00 PLN,

- przelew na rzecz banku praw z polis ubezpieczeniowych budynku,
- oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego,
- nieodwołalne i niegasnące do wygaśnięcia zobowiązań wynikających z umowy kredytowej pełnomocnictwo

Spółka I2D Sp. z o.o. jest poręczycielem następujących umów kredytowych:

dla spółki Armii Krajowej 7 Sp. z o.o. poręczenie w ramach Umowy Wsparcia (dot. umowy kredytu budowlanego) do kwoty 89.822.033,24 zł, termin spłaty kredytu do 25.12.2026.

- dla spółki Bulwar Staromiejski Sp. z o.o. poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Nieodnawialnego nr S/56/11/2022/1030/K/PH z dnia 17.02.2023 r. udzielonego w kwocie 8.377.490 EUR, termin spłaty kredytu 22.12.2037 r. oraz z tytułu Umowy Dodatkowej nr 73946/2023/I w sprawie zawierania transakcji Swapa Procentowego IRS z dnia 16.03.2023 r.

Spółka I2D Sp. z o.o. podpisała z VeloBankiem S.A. dnia 16.11.2023 r. umowę kredytową. Zabezpieczenie do kredytu stanowią:

hipoteka umowna łączna do kwoty 79 500 000,00 zł

pełnomocnictwa do wszystkich rachunków kredytobiorcy i Stalova Sp. z o.o. prowadzonych w banku
weksel własny in blanco

oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz banku zgodnie z art. 777 §1 pkt 5 KC

oświadczenie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych hipoteką o poddaniu się egzekucji na rzecz banku zgodnie z art. 777 §1 pkt 6 KC

zastawy finansowe na rachunkach bankowych

zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych

zastaw zwykły na 100% udziałów w kapitale zakładowym kredytobiorcy

zastaw rejestrowy na rzecz banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym kredytobiorcy

zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Stalova Sp. z o.o.

zastaw zwykły na 100% udziałów w kapitale zakładowym Stalova Sp. z o.o.

blokada środków na RWW (dotyczy środków, które będą pozostawać na RWW po zakończeniu Inwestycji Stalova i spłacie wierzytelności Banku z tytułu Umowy kredytowej spółki Stalova)

poręczenie udzielone przez I2 Development S.A.

oświadczenie poręczyciela o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego

przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia Budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez Bank i na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu Umowy powiększona o kwotę Kredytu pozostającego do wykorzystania

zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na RWW Armii Krajowej

zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na RWW Ogrody Grabiszyńskie

przelew wierzytelności z pożyczek udzielonych przez Kredytobiorcę spółkom Stalova Sp. z o.o., Armii Krajowej Sp. z o.o., Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. i BBKW Księcia Witolda

ARMII KRAJOWEJ

Spółka podpisała z mBankiem S.A. w dniu 07.07.2023 umowę kredytową. Zabezpieczeniem niniejszego kredytu jest hipoteka umowna łączna do 150% sumy maksymalnej kwoty kredytu na posiadanym gruncie, zastaw rejestrowy do 150% sumy maksymalnej kwoty kredytu na rzecz mBanku, przelew wierzytelności z umów deweloperskich.

Bulwar Staromiejski

W dniu 17-02-2023 Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Nieodnawialnego Nr S/56/11/2022/1030/K/PH na refinansowanie lokali usługowych zlokalizowanych w Bulwarze Staromiejskim. Kredyt został udzielony na łączną kwotę 8.377.490,00 EUR (co stanowi równowartość 40 mln PLN przeliczoną po kursie średnim NBP z dnia podpisania umowy kredytowej w zaokrągleniu do pełnych EUR). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 22-12-2037.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty kredytu wyrażonej w EUR, tj. 12.566.235,00 EUR na lokalach
- pełnomocnictwo do pobrania środków z rachunków bankowych,
- zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków na rachunkach bankowych,
- przelew wierzytelności z umów najmu oraz umów ubezpieczenia lokali,
- zastaw rejestrowy 100% obecnych i przyszłych udziałach kredytobiorcy,
- weksle in blanco,
- oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
- poręczenie udzielone przez spółkę i2D Sp. z o.o.
- oświadczenie poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

OGRODY GRABISZYŃSKIE

Spółka Ogrody Grabiszyńskie ustanowiła hipotekę umowną do sumy 40.000.000,00 zł na rzecz JS Administrator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z poręczenia udzielonego w dniu 29 września 2025 roku przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji serii Mount_1 o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł emitowanych przez spółkę pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na przysługującym jej prawie własności:

nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej 268, składającej się z dz. ew. o nr 2/25, o powierzchni 0,4674 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00257347/0 (dalej jako „Nieruchomość 1”); oraz nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy al. Gen. Józefa Hallera, składającej się z dz. ew. o nr 3/10, o powierzchni 0,1294 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00211684/0 (dalej jako „Nieruchomość 2”) a także na złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 jako przedmiotu Hipoteki.

STAŁOVA

Spółka podpisała z VeloBankiem S.A. w dniu 26-07-2023 umowę kredytową. Zabezpieczeniem niniejszego kredytu jest hipoteka umowna łączna do kwoty 87.000.000,00 zł na posiadanym gruncie, weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z umów deweloperskich, poddanie się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, przelew wierzytelności z umowy zawartej z generalnym wykonawcą, zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych.

STAWOWA

Dnia 28.11.2025 roku jednostka zawarła w Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna umowę kredytu nieodnawialnego nr S/34/09/2025/1030/K/KON. Zabezpieczenie kredytu stanowią:

- Hipoteka umowna do kwoty 43 875 000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości (nr księgi wieczystej WR1K/00329522/7),
- Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym, Rachunkiem Zastrzeżonym i Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym Kredytobiorcy w BOŚ S.A.,
- Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkami Pomocniczymi otwartymi w Banku do obsługi kosztów finansowych Inwestycji,
- Zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A. wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy,
- Przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą Inwestycji,

- Przelew majątkowych praw autorskich w zakresie wszystkich pól eksploatacji oraz praw zależnych do dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie inwestycji pn. PIŁSUDSKIEGO Etap I we Wrocławiu (dz. 102/4),
 - Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia Kredytobiorcy,
 - Poręczenie cywilne udzielone przez I2 Development S.A. REGON 022010257 za zobowiązanie Kredytobiorcy wynikające z Umowy. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. - do pełnej kwoty Kredytu,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego,
 - Oświadczenie poręczyciela cywilnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego do pełnej kwoty Kredytu.
- Dnia 28.11.2025 roku jednostka zawarła w Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna umowę kredytu odnawialnego nr S/35/09/2025/1030/K/KOO Zabezpieczenie kredytu stanowią:
- Hipoteka umowna do kwoty 3 000 000,00 PLN na kredytowanej nieruchomości (nr księgi wieczystej WR1K/00329522/7),
 - Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym, Rachunkiem Zastrzeżonym i Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym Kredytobiorcy w BOŚ S.A.,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkami Pomocniczymi otwartymi w Banku do obsługi kosztów finansowych Inwestycji,
 - Zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A. wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy,
 - Przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą Inwestycji,
 - Przelew majątkowych praw autorskich w zakresie wszystkich pól eksploatacji oraz . praw zależnych do dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie inwestycji pn. PIŁSUDSKIEGO Etap I we Wrocławiu (dz. 102/4),
 - Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia Kredytobiorcy,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

BB21

Spółka BB21 Sp. z o.o. udzieliła spółce Żegiestowska III Sp. z o.o. poręczenie w ramach Umowy Wsparcia do pokrycia zwiększonych kosztów inwestycji jako zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2432516 z 25.04.2024 r. udzielonego do kwoty 70.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2432537 z 25.04.2024 r. udzielonego do kwoty 4.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.03.2028 r.

i2 Development S.A.

Aktualnie udzielone przez Spółkę poręczenia – za kogo, z jakiego tytułu, kwota, ostateczny termin spłaty zobowiązania:

- **za i2D sp. z o.o.**, poręczenie cywilne z tytułu Umowy Korporacyjnej Linii Kredytowej nr KRI\2368881 z dnia 16.11.2023 r. udzielonego do kwoty 43.000.000,00 zł, termin spłaty kredytu: 20.09.2026.
- **za Stalova Sp. z o.o.**, poręczenie w ramach Umowy Wsparcia do pokrycia kosztów budowy II Etapu oraz pokrycia wkładu finansowego w przypadku obniżenia się poziomu przedsprzedaży poniżej 20% PUM dla inwestycji jako dodatkowe zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2343999 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 49.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2344011 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 3.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.06.2028 r.
- **za Stalova Sp. z o.o.**, poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2343999 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 49.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2344011 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 3.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.06.2028 r.
- **za Stawowa21 Sp. z o.o.**, poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Nieodnawialnego Nr S/34/09/2025/1030/K/KON z dnia 28.11.2025 roku udzielonego do kwoty 29.250.000 PLN i Kredytu VAT udzielonego do kwoty 2.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 31.12.2028 r.
- **za Wielka 27 Sp. z o.o.** poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu nr 200006318 z 18.12.2024 r. udzielonego do kwoty 70.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 18.12.2027 r.

GK i2 Development S.A.

Aktualnie udzielone przez spółki z Grupy poręczenia – za kogo, z jakiego tytułu, kwota, ostateczny termin spłaty:

- i2D Sp. z o. o. za Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o., poręczenie w ramach Umowy Wsparcia (dot. umowy kredytu budowlanego) do kwoty 39.734.435,72 zł, termin spłaty do 20.02.2026; - KREDYT SPŁACONY W PIERSZYM KWARTALE 2026 R.
- i2D sp. z o.o. za Armii Krajowej 7 Sp. z o.o., poręczenie w ramach Umowy Wsparcia (dot. umowy kredytu budowlanego) do kwoty 89.822.033,24 zł, termin spłaty kredytu do 25.12.2026.
- I2D Sp. z o.o. za Bulwar Staromiejski Sp. z o.o., poręczenie cywilne z tytułu Umowy Kredytu Nieodnawialnego nr S/56/11/2022/1030/K/PH z dnia 17.02.2023 r. udzielonego w kwocie 8.377.490 EUR, termin spłaty kredytu 22.12.2037 r. oraz z tytułu Umowy Dodatkowej nr 73946/2023/I w sprawie zawierania transakcji Swapa Procentowego IRS z dnia 16.03.2023 r.
- BB21 Sp. z o.o. za Żegiestowska III Sp. z o.o., poręczenie w ramach Umowy Wsparcia do pokrycia zwiększonych kosztów inwestycji jako zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2432516 z 25.04.2024 r. udzielonego do kwoty 70.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2432537 z 25.04.2024 r. udzielonego do kwoty 4.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.03.2028 r.
- KPB Sp. z o.o. za Stalova Sp. z o.o., poręczenie w ramach Umowy Wsparcia do pokrycia zwiększonych kosztów inwestycji jako zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego nr KRI\2343999 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 49.000.000 PLN i Kredytu VAT nr REW\2344011 z 26.07.2023 r. udzielonego do kwoty 3.000.000 PLN, termin spłaty kredytu 20.06.2028 r.

11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

12. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Tabela 8: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na
Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	170	349	170	349
Inne	910	1 621	910	1 621
Razem	1 080	1 970	1 080	1 970

DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY

Tabela 9: Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Wyszczególnienie	Za rok 2025	Za rok 2024
Amortyzacja	2 077	2 188
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	24 742	34 004
Usługi obce	80 446	74 319
Podatki i opłaty	2 351	2 082
Wynagrodzenia	1 198	1 664
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	180	228
Pozostałe koszty rodzajowe	8 400	8 914
Koszty rodzajowe razem	119 394	123 399

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
--	---	---

13. KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski: kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2025: 4,2267 PLN/EUR, 31.12.2024: 4,2730 PLN/EUR

14. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU

Tabela 10: Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Za rok 2025			Za rok 2024		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	4	7	11	11	6	17
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-	-
Razem	4	7	11	11	6	17

15. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM

Tabela 11: Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia - koszty		Wypłacone odsetki		Wypłaty z zysku	
	Za rok 2025	Za rok 2024	Za rok 2025	Za rok 2024	Za rok 2025	Za rok 2024
Zarząd	200	200	-	-	-	-
Rada nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
Razem	200	200				
-			-	-	-	-

16. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Tabela 12: Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	Wartość
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	60
Inne usługi poświadczające	-
Usługi doradztwa podatkowego	-
Pozostałe usługi	-
Razem	60

17. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie dotyczy

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 16 czerwca 2026 roku

