

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej i2 Development Spółka Akcyjna

za rok obrotowy 2025



Wrocław, 3.06.2026

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 2025 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2025 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 2025 roku oraz dane za okres porównywalny – okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku (w przypadku danych bilansowych).

2. Opis Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. oraz zmian w organizacji w 2025 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 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 finansowanych przez podmiot dominujący jest Wrocław.

Nabywania/zbywania udziałów w spółkach

Brak.

Zmiany w składzie Grupy po dniu bilansowym, tj. po 31 grudnia 2025 roku

Brak

W dniu 18 listopada 2025 roku została rozwiązana spółka Piłsudskiego sp. z o.o., która była w pełni zależna od jednostki dominującej i2 Development S.A. W dniu 26.11.2025 spółka Piłsudskiego sp. z o.o. została prawomocnie wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 13 maja 2025 roku została rozwiązana spółka Marysia Development s.l., która była w pełni zależna od jednostki dominującej i2 Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z jednostki dominującej i2 Development S.A. oraz z następujących jednostek zależnych:

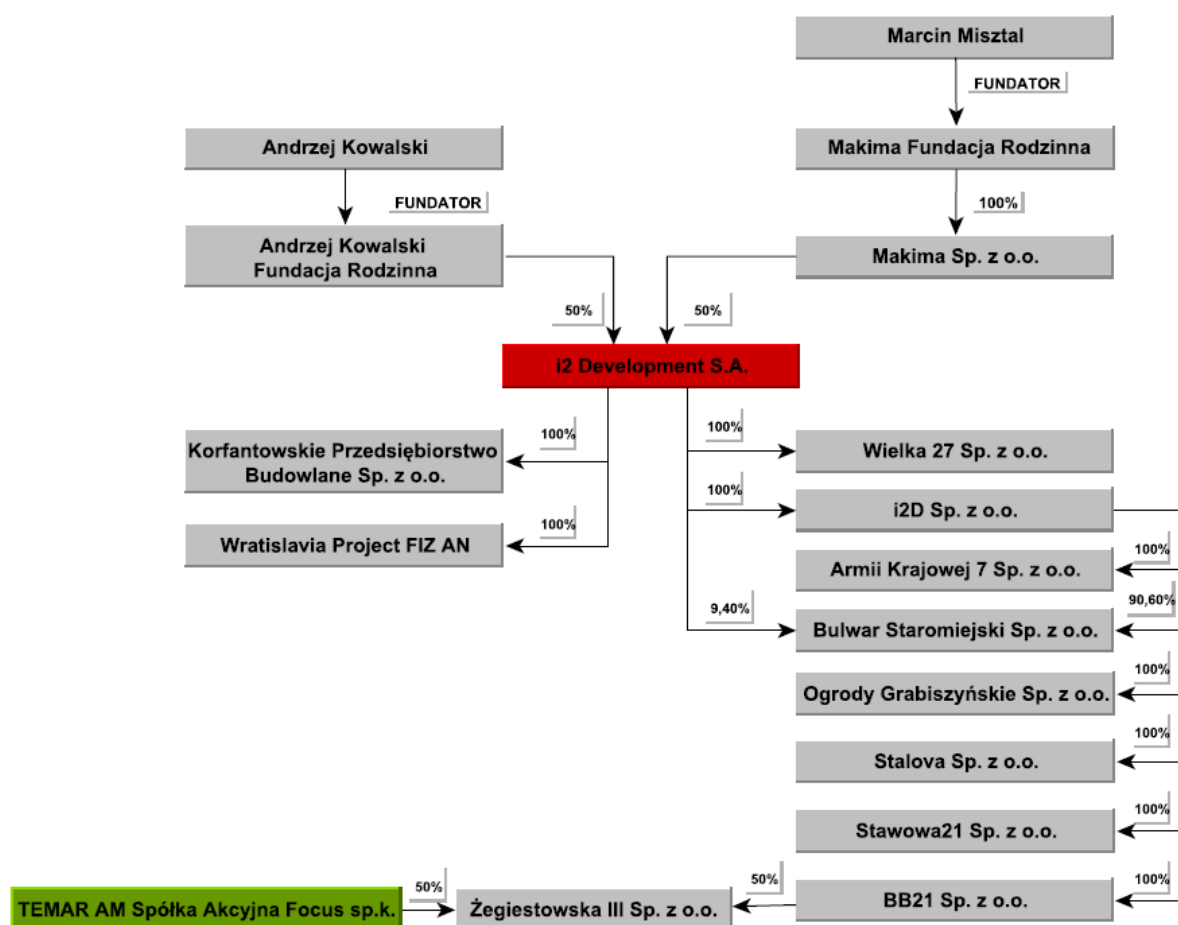
Nazwa	KRS	Udział w kapitale	Udział w głosach	Charakter zależności	Metoda konsolidacji
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.	0000532563	100%	100%	Zależny	pełna
Wrocławia Project FIZ AN		100%	100%	Zależny	pełna
i2D sp. z o.o.	0000591476	100%	100%	Zależny	pełna
Wielka 27 sp. z o.o.	0000591533	100%	100%	Zależny	pełna
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
Stalowa sp. z o.o.	0000902251	100%	100%	Zależny	Pełna
Stawowa 21 sp. z o. o.	0000815328	100%	100%	Zależny	pełna
BB21 Sp. z o. o.	0000768405	100%	100%	Zależny	pełna

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

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

Pozycja	31.12.2024	31.12.2025
Aktywa trwałe	384 235	360 109
Aktywa obrotowe	352 251	456 731
Kapitał własny	231 587	243 460
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	504 899	573 381
Przychody netto ze sprzedaży	130 788	119 792
Zysk z działalności operacyjnej	- 4 823	168
Zysk netto	1 539	11 858

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



3. Akcjonariat jednostki dominującej

We wrześniu 2025 r. Andrzej Kowalski Fundacja Rodzinna nabyła akcje i2 Development S.A. należące do spółki Galtoco Investments Ltd. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 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
Andrzej Kowalski	4 850 000	4 850 000	1,0	50%	50%
Fundacja Rodzinna *					
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%

*pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

**pośrednio przez Marcina Misztala

Zmiany w strukturze akcjonariatu po 31 grudnia 2025 roku:

Po 31 grudnia 2025 r. 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 2024 roku, 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2025 oraz 3 czerwca 2026 tj. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Posiadacz akcji	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2024	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2025	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2025	Łączna liczba akcji na dzień 3 czerwca 2026
Marcin Misztal – Prezes Zarządu poprzez Makima Sp. z o. o. i Makima Fundacja Rodzinna	4 850 000	4 850 000	4 850 000	4 850 000

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2024	Łączna liczba akcji na dzień 30 czerwca 2025	Łączna liczba akcji na dzień 31 grudnia 2025	Łączna liczba akcji na dzień 3 czerwca 2026

Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej bezpośrednio i pośrednio przez Galtoco Investments Limited	4 850 000	4 850 000	0	0
Andrzej Kowalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzez Andrzej Kowalski Fundacja Rodzinna	0	0	4 850 000	4 850 000
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 31 grudnia 2025 roku:

Po 31 grudnia 2025 r. nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez osoby nadzorujące.

5. Emisje i wykupy papierów wartościowych

W I połowie 2025 roku miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

- W dniu 3 lutego 2025 r. spółka i2 Development S. A. dokonała emisji obligacji serii P, oznaczonych kodem ISIN/ID: PL022240080 o łącznej wartości nominalnej 54.975.000,00 PLN.
- W dniu 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 oraz 6.045 serii O, oznaczonych kodem ISIN: PL022240064, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda.

W II połowie 2025 roku miały miejsce następujące zdarzenia związane z wyemitowanymi przez Grupę i2 Development S.A. dłużnymi papierami wartościowymi:

Dnia 29 września 2025 r. spółka i2 Development S. A. dokonała emisji obligacji serii Monut_1, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 PLN.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
P	2025-02-03	54.975.000,00	PLN	2027-04-28
Monut_1	2025-09-29	20.000.000,00	PLN	2028-09-29
RAZEM		74.975.000,00	PLN	

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 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku działalność w następujących segmentach działalności gospodarczej:

- finansowanie działalności deweloperskiej,
- 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

Wznoszone przez spółki celowe z Grupy 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.

Podsumowanie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku pod względem działań sprzedażowych utrzymywał się w ocenie Zarządu na zadowalającym poziomie. Spółki z Grupy i2 Development zawierały umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne. Oferta Grupy i2 Development na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 93 lokale. Liczba ta rozlokowana jest na 5 inwestycjach o różnym charakterze i będących na różnych etapach realizacji.

Podsumowanie dotyczące lokali przekazywanych nabywcom

W I półroczu 2025 roku Grupa przekazała 1 lokal 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.

Niski wolumen przekazania w raportowanym okresie wynika bezpośrednio z harmonogramów realizacyjnych poszczególnych inwestycji oraz fazowości cyklu deweloperskiego. Główne minima i maksima przekazania są ściśle skorelowane z terminami uzyskiwania pozwoleń na użytkowanie dla kluczowych projektów, których kulminacja przewidziana jest na kolejne okresy sprawozdawcze.

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 I półroczu 2025 roku kontynuowała realizację inwestycji – zarówno deweloperskich, przeznaczonych do sprzedaży jak również nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do najmu.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że zgodnie z przyjętą strategią i2 Development SA nie jest typowym deweloperem mieszkaniowym – Grupa realizuje projekty w 50% mieszkaniowe i w 50% komercyjne, stąd jest zobligowana do aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Do najważniejszych obecnie nieruchomości inwestycyjnych (w budowie i zakończonych) należą: lokale usługowe w inwestycji Bulwar Staromiejski (stanowiące największy pakiet lokali usługowych w centrum Wrocławia), Artefakt – budynek biurowy (10,2 tys. mkw. GLA) zrealizowany przy ul. Wielkiej we Wrocławiu, budynek biurowy (około 5 tys. mkw. GLA) zrealizowany w ramach inwestycji Ogrody Grabiszyskie, 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). 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 opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną

Otoczenie makroekonomiczne, w tym wskaźniki inflacyjne, poziom stóp procentowych oraz ogólna koniunktura gospodarcza w kraju, bezpośrednio wpływają na dynamikę rynku nieruchomości. W minionym roku presja inflacyjna oraz fluktuacje siły nabywczej konsumentów determinowały nastroje rynkowe. Grupa na bieżąco monitoruje wskaźniki makroekonomiczne, dostosowując strategię cenową i ofertową do aktualnych realiów rynkowych, aby minimalizować negatywny wpływ wahań koniunkturalnych. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywę 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

Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom sprzedaży w spółkach deweloperskich Grupy jest dostępność finansowania hipotecznego dla klientów końcowych. Restrykcyjna polityka kredytowa banków oraz utrzymujące się wysokie stopy procentowe ograniczają zdolność kredytową potencjalnych nabywców lokali. W celu ograniczenia tego ryzyka, spółki celowe Grupy kładą nacisk na elastyczne harmonogramy płatności, współpracę z doświadczonymi doradcami kredytowymi wspierającymi klientów oraz dywersyfikację oferty w kierunku klientów gotówkowych i inwestycyjnych.

Ryzyko prawne

Grupa Kapitałowa podlega dynamicznym zmianom w otoczeniu regulacyjnym, obejmującym przepisy prawa budowlanego, zagospodarowania przestrzennego, prawa konsumenckiego oraz ustawy deweloperskiej. Ryzyko prawne wiąże się z potencjalnymi sporami, niejednoznacznością interpretacji przepisów oraz koniecznością ciągłego dostosowywania procedur w spółkach zależnych do nowych wymagań. Emitent minimalizuje to ryzyko poprzez stałą współpracę z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi oraz bieżącą weryfikację wewnętrznych procesów i umów.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Realizacja projektów deweloperskich przez spółki z o.o. jest ściśle uzależniona od sprawności procedur administracyjnych (uzyskiwanie warunków zabudowy, pozwoleń na budowę, decyzji środowiskowych, a w końcowej fazie – pozwoleń na użytkowanie). Ryzyko obejmuje przewlekłość postępowań urzędowych oraz potencjalne protesty stron trzecich, co może prowadzić do przesunięć w harmonogramach (czego efektem w raportowanym okresie było jednostkowe przekazanie lokali). Grupa zarządza tym ryzykiem poprzez angażowanie renomowanych pracowni architektonicznych i rzetelne przygotowanie dokumentacji formalno-prawnej.

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

Trwający konflikt zbrojny na Ukrainie generuje pośrednie ryzyko dla działalności Grupy, przejawiające się głównie w zakłóceniach łańcuchów dostaw niektórych komponentów budowlanych, fluktuacjach cen energii i paliw oraz odpływie lub rotacji pracowników sektora budowlanego z Europy Wschodniej. Sytuacja i2 Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Mimo że bezpośredni wpływ konfliktu na bieżącą strukturę Grupy jest ograniczony, Emitent stale analizuje stabilność geopolityczną regionu pod kątem jej długofalowego wpływu na rynek finansowy i sektor budowlany w Polsce.

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

W minionym roku obrotowym kluczowym czynnikiem kształtującym strukturę wyników finansowych Grupy była faza realizacyjna, w jakiej znajdowały się poszczególne projekty deweloperskie w spółkach celowych z o.o. Przeważająca część nakładów operacyjnych została zaangażowana w procesy budowlane i przygotowawcze, co przy jednoczesnym przesunięciu terminów odbiorów technicznych i pozwoleń na użytkowanie na kolejne okresy.

Taka struktura wyników ma charakter typowy dla branży deweloperskiej, gdzie rozpoznanie przychodów następuje skokowo po całkowitym zakończeniu inwestycji i formalnym przekazaniu własności, nie odzwierciedlając wprost bieżącego zaawansowania prac budowlanych oraz skali zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (przedsprzedaży). W raportowanym okresie nie wystąpiły inne zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym lub nietypowym, które w sposób istotny i trwały zaburzyłyby strukturę bilansu lub wynik finansowy Grupy.

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 28.11.2025 roku Stawowa21 Sp. z o. o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego nr S/34/09/2025/1030/K/KON udzielonego do kwoty 29.250.000 PLN i Kredytu VAT udzielonego do kwoty 2.000.000 PLN w celu finansowanie dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wraz z częścią biurowo-usługową z parkingiem podziemnym we Wrocławiu. Kredyt został już uruchomiony.

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.

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

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 na przysługującym jej prawie własności: nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Grabiszyńskiej 268, 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.

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

Brak.

16. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału

Postęp procedur administracyjnych: Kluczowe znaczenie będzie miało uzyskanie ostatecznych pozwoleń na użytkowanie dla projektów deweloperskich realizowanych przez spółki zależne, co otworzy proces masowego przekazywania lokali nabywcom.

Harmonogram przekazania i rozpoznanie przychodów: Sfinalizowanie umów przyrzeczonych (przeniesienia własności) dla lokali objętych wcześniejszą sprzedażą pozwoli na skokowe rozpoznanie przychodów operacyjnych i istotną poprawę wyniku finansowego Grupy.

Poziom stóp procentowych i popyt rynkowy: Ewentualne decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie stóp procentowych oraz rządowe programy wsparcia mieszkalnictwa będą determinować powtarzalność popytu na nowo uruchamiane etapy inwestycji.

Kontrola kosztów budowy: Utrzymanie dyscypliny budżetowej na realizowanych budowach w warunkach stabilizującego się, lecz wciąż wymagającego rynku wykonawczego, co bezpośrednio przełoży się na marżowość realizowanych projektów.

Wrocław, 3 czerwca 2026 roku

Marcin Misztal – Prezes Zarządu