

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

***Za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku***

Wrocław, 15 maja 2024 r.

## **SPIS TREŚCI**

<b>A.</b>	<b>WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA</b> .....	<b>3</b>
1.	INFORMACJE OGÓLNE .....	3
2.	PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI .....	5
<b>B.</b>	<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b> .....	<b>20</b>
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
<b>C.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b> .....	<b>29</b>
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**

**Marysia Development s.l.**

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**

**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**

**i2F sp. z o.o.**

Przedmiot działalności: **działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe**

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

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

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

**Piłsudskiego 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**

**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**

W dniu 01 sierpnia 2023 nastąpiła rejestracja w KRS połączenia spółki i2 JV sp. z o.o. z Bulwarem Staromiejskim sp. z o.o. poprzez przejęcie spółki i2 JV sp. z o.o. Spółką przejmującą jest Bulwar Staromiejski sp. z o.o.

**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 2023 do 31 grudnia 2023 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 oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie



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 zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później 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 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 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 wpływ 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 odroczone 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.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym. Podatek od towarów i usług.

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.

### **Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto Grupy oraz zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany okres przez liczbę akcji w okresie sprawozdawczym. Każda emisja akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego uprawnia do dywidendy od początku roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez prawdopodobną liczbę akcji uwzględniającą liczbę rozwadniających akcji zwykłych.

### **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 niefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż niefakturowana 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, w 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 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2022 roku
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>362 542</b>	<b>307 675</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>60</b>	<b>30</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0
2. Wartość firmy	0	0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5	10
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	56	20
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>51 811</b>	<b>50 558</b>
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>18 006</b>	<b>20 210</b>
1. Środki trwałe	17 052	19 256
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	17 040	19 201
c) urządzenia techniczne i maszyny	4	35
d) środki transportu	8	18
e) inne środki trwałe	0	2
2. Środki trwałe w budowie	0	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	954	954
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
1) Od jednostek powiązanych	0	0
2) Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3) Od pozostałych jednostek	1 600	1 600
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>271 242</b>	<b>226 660</b>
1. Nieruchomości	208 501	224 901
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	62 741	1 759
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	40 108	0
- udziały lub akcje	30 663	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	9 445	0
c) w pozostałych jednostkach	22 633	1 759
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	22 633	1 759
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>19 823</b>	<b>8 616</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 193	7 428

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

2. Inne rozliczenia międzyokresowe	630	1 187
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>248 705</b>	<b>235 052</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>206 133</b>	<b>165 419</b>
1. Materiały	0	0
2. Półprodukty i produkty w toku	190 004	126 053
3. Produkty gotowe	4 461	26 060
4. Towary	10 630	10 630
5. Zaliczki na dostawy	1 038	2 675
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>13 826</b>	<b>35 104</b>
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	13 826	35 104
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 618	18 819
- do 12 miesięcy	7 618	18 819
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	5 071	4 560
c) inne	1 137	11 725
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>26 162</b>	<b>29 457</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 162	29 457
a) w jednostkach powiązanych	0	0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	0
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	26 162	29 457
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 273	24 515
– inne środki pieniężne	5 890	4 942
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 907</b>	<b>1 948</b>
<b>V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę</b>	<b>677</b>	<b>3 124</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>611 248</b>	<b>542 727</b>

## PASYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2022 roku
<b>Kapitał własny</b>	<b>231 437</b>	<b>252 157</b>
<b>I. Kapitał podstawowy</b>	<b>9 700</b>	<b>9 700</b>
<b>II. Kapitał zapasowy</b>	<b>103 278</b>	<b>151 019</b>
<b>III. Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>173 994</b>	<b>173 994</b>
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-57 701</b>	<b>-96 278</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto</b>	<b>2 166</b>	<b>13 722</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>379 810</b>	<b>290 570</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>18 833</b>	<b>2 565</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 830	1 626
2. Pozostałe rezerwy	3	939
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>229 110</b>	<b>163 390</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3. Wobec pozostałych jednostek	229 110	163 390
a) kredyty i pożyczki	172 427	96 503
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52 125	62 337
c) inne zobowiązania finansowe	0	0
d) zobowiązania wekslowe	0	0
e) inne	4 559	4 550
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>124 845</b>	<b>120 767</b>
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	124 845	120 767
a) kredyty i pożyczki	7 265	5 985
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	130	12
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 692	11 617
- do 12 miesięcy	33 692	11 617
- powyżej 12 miesięcy	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	78 132	94 981
f) zobowiązania wekslowe	0	0

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez.p.społecznych i zdrowotnych	1 591	2 302
h) z tytułu wynagrodzeń	0	0
i) inne	4 034	5 871
4. Fundusze specjalne	0	0
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę</b>	<b>7 023</b>	<b>3 848</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>611 248</b>	<b>542 727</b>

## 2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

[w tysiącach złotych]	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>130 311</b>	<b>132 250</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	130 311	131 069
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	1 181
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>110 133</b>	<b>111 839</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	110 133	111 045
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	794
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>20 178</b>	<b>20 411</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>1 740</b>	<b>1 393</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>11 702</b>	<b>12 338</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>6 736</b>	<b>6 680</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>21 669</b>	<b>4 721</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	1
II. Dotacje	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20 109	0
IV. Inne przychody operacyjne	1 560	4 720
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>4 102</b>	<b>4 981</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	176	348
III. Inne koszty operacyjne	3 926	4 633
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>24 304</b>	<b>6 421</b>
<b>J. Przychody finansowe, w tym:</b>	<b>1 691</b>	<b>12 383</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	405
- od jednostek powiązanych	0	405
II. Odsetki, w tym:	1 543	189
- od jednostek powiązanych	0	0
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	212
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	2 623
V. Inne	148	8 953
<b>K. Koszty finansowe, w tym:</b>	<b>15 905</b>	<b>11 176</b>
I. Odsetki, w tym:	13 925	9 493
- od jednostek powiązanych	0	0
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	979	0
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	26
IV. Inne	1 002	1 657
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>10 090</b>	<b>7 628</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>7 924</b>	<b>-6 094</b>
I. Część bieżąca	2 484	264
II. Część odroczonej	5 440	-6 358
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O. Zysk (Strata) Netto (L-M-N)</b>	<b>2 166</b>	<b>13 722</b>



### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2023 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 166</b>	<b>13 722</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>1 460</b>	<b>114 308</b>
Amortyzacja	993	2 233
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	206
Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 620	8 133
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 782	60 486
Zmiana stanu rezerw	17 678	4 552
Zmiana stanu zapasów	-58 615	100 796
Zmiana stanu należności	65 617	-917
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-38 296	-9 331
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 319	-6 297
Inne korekty	0	-45 554
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>3 626</b>	<b>128 030</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	12 539	366 195
Zbycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Z aktywów finansowych, w tym:	12 539	366 195
a) w jednostkach powiązanych	11 852	354 838
- zbycie aktywów finansowych	0	308 750
- dywidendy	0	0
- spłata pożyczek	0	46 088
- odsetki	2 536	0
- inne wpływy z aktywów finansowych	9 316	0
b) w jednostkach pozostałych	687	11 356
- spłata pożyczek	400	11 356
- odsetki	287	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	36 844	691 196
Nabycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	42	11
Nabycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	14 802	130 721
Na aktywa finansowe, w tym:	22 000	560 464
a) w jednostkach powiązanych	0	560 464
- nabycie aktywów finansowych	0	521 336
- udzielone pożyczki	0	39 129
b) w jednostkach pozostałych	22 000	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0
- udzielone pożyczki	22 000	0
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-24 305</b>	<b>-325 002</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy	103 052	379 156

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

Wpływy netto z wydania udziałów	0	0
Kredyty i pożyczki	103 052	93 181
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	285 974
Wydatki	85 736	195 146
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	68 191	146 001
Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000	40 590
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	12	14
Odsetki	7 533	8 541
Inne wydatki finansowe	0	0
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>17 316</b>	<b>184 010</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-3 363</b>	<b>-12 962</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	29 525	42 419
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>26 162</b>	<b>29 457</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

#### 4. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

[w tysiącach złotych]	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>252 157</b>	<b>291 571</b>
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	252 157	291 571
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	151 019	72 886
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-47 741	78 133
a) zwiększenie (z tytułu)	0	78 133
– podziału zysku (ustawowo)	0	46 623
– korekty prezentacyjne	0	31 510
b) zmniejszenie (z tytułu)	47 741	0
– pokrycia straty	47 741	0
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	103 278	151 019
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	0
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-96 278	-96 278
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	13 722	0
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	13 722	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– podziału zysku (ustawowo)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	13 722	0
– pokrycia straty	13 722	0
– inne	0	0
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	96 278	96 278
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	96 278	96 278
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	38 577	0
– pokrycia straty	38 577	0

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	57 701	96 278
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-57 701	-96 278
7. Wynik netto	2 166	13 722
a) zysk netto	2 166	13 722
b) strata netto	0	0
c) zaliczki na dywidendę	0	0
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>231 437</b>	<b>252 157</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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
Galtoco Investments Ltd.*	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
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 półroczne zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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

W dniu 12 kwietnia 2024 nastąpiło zbycie przez i2 Development S.A. udziałów w spółce i2F Sp. z o.o..

W dniu 12 kwietnia 2024 nastąpiło nabycie przez i2 Development S.A. udziałów w spółce Tremezzo Sp. z o.o..

### 4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

#### 4.1. Inne wartości niematerialne i prawne

Tabela 2: Inne wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	40	-	-	40
Umorzenie/amortyzacja	30	5	-	35
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	10	-5	-	5

#### 4.2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

Tabela 3: Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	20	36	-	56
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	20	36	-	56

### 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 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	21 610	-	-	21 610
Umorzenie/amortyzacja	2 408	2 162	-	4 570
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	19 202	-2 162	-	17 040

#### 5.2. Urządzenia techniczne i maszyny

Tabela 5: Urządzenia techniczne i maszyny

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	67	-	-	67
Umorzenie/amortyzacja	32	31	-	63
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	35	-31	-	4

#### 5.3. Środki transportu

Tabela 6: Środki transportu

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	42	-	-	42
Umorzenie/amortyzacja	24	10	-	34
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	18	-10	-	8

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

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółki Grupy są stroną następujących umów leasingowych:

- samochód osobowy Audi Q3 – umowa zawarta w 2021 roku, do grudnia 2025;

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa posiadała następujące umowy najmu powierzchni biurowej: umowa najmu z dnia 14 września 2016 roku zawarta przez i2 Development SA, dotyczy powierzchni biurowej 362 m<sup>2</sup> na 1 piętrze budynku oraz 135 m<sup>2</sup> na kondygnacji -1 w budynku przy ul. Łaciarskiej 4b we Wrocławiu, umowa zawarta została na okres 10 lat.

## **7. ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE**

W pozycji tej wykazane są zaliczki na zakup środków trwałych w wysokości 954 tys. zł.

## **8. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE**

W dniu 31 marca 2022 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 6.045 (słownie: sześć tysięcy czterdzieści pięć) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „O”, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 6.045.000,00 (słownie: sześć milionów czterdzieści pięć tysięcy 00/100) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”, „M” oraz „N”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksla własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

W dniu 19 sierpnia 2022 roku Zarząd Wielka 27 Sp. z o. o. podjął uchwałę nr 1 w sprawie emisji obligacji serii A, w której postanowił wyemitować 2.900 (słownie: dwa tysiące dziewięćset) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) euro każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 2.900.000,00 (słownie: dwa miliony dziewięćset tysięcy) euro, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975,00 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt pięć) euro.

W dniu 19 sierpnia 2022 roku Zarząd Wielka 27 Sp. z o. o. podjął uchwałę nr 2 w sprawie przydziału 2.100 (słownie: dwa tysiące sto) obligacji serii A dla funduszu CVI Ipopema Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie oraz uchwałę nr 3 w sprawie przydziału 800 (słownie: osiemset) obligacji serii A dla Funduszu Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

- Seria L; data emisji 16.03.2021; kwota 17 939 000,00 PLN; data wykupu: 16.03.2024;
- Seria M; data emisji 16.04.2021; kwota 9 608 000,00 PLN; data wykupu: 16.03.2024;
- Seria N; data emisji 30.07.2021; kwota 4 901 000,00 PLN; data wykupu: 25.02.2025;
- Seria O; data emisji 31.03.2021; kwota 6 045 000,00 PLN; data wykupu: 13.02.2025;
- Seria A; data emisji 19.08.2022; kwota 2 900 000,00 EUR; data wykupu: 28.02.2025

## 9. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA ORAZ ICH WYKORZYSTANIE

Tabela 7: Rezerwy na zobowiązania oraz ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 31-12-2022	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31-12-2023
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	939	-	936	-	3
Razem	939	-	936	-	3

## 10. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Grupie obowiązywały poniższe umowy wsparcia, poręczenia i gwarancje korporacyjne:

i2D Sp. z o.o. jest poręczycielem następujących umów kredytowych:

- dla spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. umowa kredytu obrotowego zawarta w dniu 25.08.2022 r. z Poznański Bank Spółdzielczy na kwotę 8 mln złotych, poręczenie do kwoty 1,6 mln;
- dla Spółki Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o. umowa kredytu budowlanego przeznaczonego na sfinansowanie kosztów budowy przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie "Ogrody Grabiszyńskie" zawarta w dniu 13.08.2021 r. mBank S.A., wartość kredytu 68.498.749,00 zł (zgodnie z aneksem nr 1 z dnia 22.12.2022r).

Dodatkowo Spółka z tytułu zaciągniętego w VeloBanku kredytu posiada następujące zabezpieczenia:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty 79.500.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt dziewięć milionów pięćset tysięcy złotych) z najwyższym pierwszeństwem ustanowiona na:

a) zabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Księcia Witolda 50, 50A, 50B, 50C, 54, 54A I 54B stanowiącej działkę ew. nr 48/12, z obrębu 0005 Plac Grunwaldzki, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/00187559/7,

b) przysługującym BBKW Księcia Witolda Spółka udziale w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż podziemny, położony w budynku przy ul. Księcia Witolda 46, 48 we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/00437552/6,

c) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stalowej 94, stanowiącej działkę ew. nr 4/2 z obrębu 28, Grabiszyn, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00112545/0,

d) prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, stanowiącej działkę ew. nr 13/18 z obrębu 28, Grabiszyn, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00396935/5, przy czym w księgach wieczystych wskazanych w ppkt c) i d) powyżej Hipoteka zostanie wpisana na miejscu następującym bezpośrednio po hipotece umownej łącznej do kwoty 87.000.000,00 zł zabezpieczające wierzytelności Banku wynikające z Umowy kredytowej spółki Stalova, a po wygaśnięciu tej ostatniej zostanie przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczne;

2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Kredytobiorcy oraz Stalova Sp. z o.o. prowadzonych w Banku,

3) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,

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



- 5) oświadczenia właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych Hipoteką (niebędących dłużnikami osobistymi Banku z tytułu Umowy) o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 6) zastawy finansowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Kredytobiorcy oraz Stalova Sp. z o.o.,
- 7) zastawy rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Kredytobiorcy oraz Stalova Sp. z o.o.,
- 8) zastaw zwykły (ustanowiony w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego) na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- 9) zastaw rejestrowy na rzecz Banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- 10) zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Stalova Sp. z o.o.,
- 11) zastaw zwykły (ustanowiony w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego) na 100% udziałów w kapitale zakładowym Stalova Sp. z o.o.,
- 12) 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),
- 13) poręczenie udzielone przez I2 Development S.A.,
- 14) oświadczenie poręczyciela o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 15) 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,
- 16) zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na RWW Armii Krajowej,
- 17) zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na RWW Ogrody Grabiszyńskie,
- 18) 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.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki Wielka 27 Sp. z o.o.:

- W dniu 26 lutego 2021 r. Zarząd Spółki Wielka 27 Sp. z o.o. oraz Zarząd i2 Development S.A. zawarli umowę użyczenia zabezpieczenia zgodnie, z którą Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 108, 110 oraz ul. Wielkiej 27, składającej się z działki o nr 30, obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0022, Południe, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00201673/7, której właścicielem jest Spółka; wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji serii L

- W dniu 24 marca 2021 r. Zarząd Spółki oraz Zarząd i2 Development S.A., w związku z emisją przez i2 Development S.A. obligacji serii M, zawarł aneks do umowy użyczenia zabezpieczenia z dnia 26 lutego 2021 r. (jw.) w której rozszerzono wartość zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki na opisanej wyżej nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji serii L i M.

- W dniu 19 lipca 2021 r. Zarząd Spółki oraz Zarząd i2 Development S.A. w związku z emisją przez i2 Development S.A. obligacji serii N, zawarł aneks do umowy użyczenia zabezpieczenia z dnia 26 lutego 2021 r. (jw.) w której rozszerzono wartość zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki na opisanej wyżej nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji serii L, M i N.

- W dniu 10 marca 2022 r. Zarząd Spółki oraz Zarząd i2 Development S.A. w związku z emisją przez i2 Development S.A. obligacji serii N, zawarł aneks do umowy użyczenia zabezpieczenia z dnia 26 lutego 2021 r. (jw.) w której rozszerzono wartość zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki na opisanej wyżej nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji serii L, M, N i O. Łączna wartość planowanych emisji serii L, M, N i O wynosić ma 40.000.000 zł.

#### Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki Ogrody Grabiszyńskie Sp. z o.o.:

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku z tytułu Umowy Kredytu Spółka ustanowiła następujące Zabezpieczenia:

- hipotekę umowną do kwoty stanowiącej sumę 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Budowlanego oraz 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT, na zabezpieczenie Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT ustanowioną na Nieruchomości;
- Zastaw Rejestrowy do kwoty stanowiącej sumę 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Budowlanego oraz 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT PLN (oraz ustanowione zastawy finansowe) na rzecz Banku, ustanowiony na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy;
- Zastaw Rejestrowy do kwoty stanowiącej sumę 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Budowlanego oraz 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT PLN (oraz ustanowione zastawy finansowe) na rzecz Banku, ustanowiony na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy o wypłatę środków z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;
- Zastawy Rejestrowe do kwoty stanowiącej sumę 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Budowlanego oraz 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT PLN (oraz ustanowione zastawy finansowe) na wierzytelnościach wynikających z Umowy Rachunków Bankowych w odniesieniu do Rachunków Bankowych;
- Pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania środkami na wszystkich Rachunkach Bankowych oraz do ustanowienia blokady na tych Rachunkach Bankowych, z wyjątkiem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, Rachunku Rozliczeniowego Kredytowego oraz Rachunku Podzielonej Płatności VAT;
- Blokada na Rachunkach obejmująca bezwarunkową lub warunkową blokadę na Rachunkach Bankowych, za wyjątkiem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, Rachunku Rozliczeniowego Kredytowego oraz Rachunku Podzielonej Płatności VAT;
- Umowa Przelewu Praw obejmująca cesję na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu np. (i) Umów Ubezpieczenia, (ii) Kontraktu Budowlanego, (iii) Gwarancji Należytego Wykonania, oraz (iv) zabezpieczeń Kontraktu Budowlanego, w tym w szczególności gwarancji;
- Umowa Podporządkowania przewidująca podporządkowanie wszelkich płatności na rzecz Wierzycieli Podporządkowanych obsłudze Kredytu wraz z przelewem praw z podporządkowanych pożyczek;
- Umowa Wsparcia Projektu przez Sponsora, zawierająca zobowiązanie do pokrycia przekroczeń Kosztów Projektu do kwoty stanowiącej 5 % Całkowitych Kosztów Projektu (pomniejszonego o koszty nabycia gruntu oraz rezerwę budżetową), zabezpieczone Oświadczeniem o Poddaniu Egzekucji, o treści zaakceptowanej przez Bank;
- Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji.

### Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki Armii Krajowej 7 Sp. z o.o.:

Zabezpieczeniem kredytu zaciągniętego przez spółkę 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.

### Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki Stalova Sp. z o.o.:

Zabezpieczeniem umowy kredytowej Spółki 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.

### Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki Bulwar Staromiejski Sp. z o.o.:

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.

## **11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Spółka Wielka 27 oraz i2 Development S.A. zawarły umowę użyczenia zabezpieczenia zgodnie z którą spółka Wielka zobowiązała się do ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 108,110 oraz ul. Wielkiej 27 wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które wynikać będą z emisji przez i2 Development S.A. Obligacji L, M, N i O. Łączna wartość planowanych emisji serii L, M, N i O wynosić ma 40.000.000 zł.

## **12. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

Tabela 8: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na 31-12-2023
Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym:	5 072	160	2 648	2 584
- kredyty	-	-	-	-
- obligacje	-	-	-	-
- inne	5 072	160	2 648	2 584
Razem	5 072	160	2 648	2 584

## 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 2023	Za rok 2022
Amortyzacja	2 216	2 215
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	11 682	13 895
Usługi obce	116 963	110 145
Podatki i opłaty	1 451	1 103
Wynagrodzenia	1 902	1 745
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	287	247
Pozostałe koszty rodzajowe	1 597	2 339
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>136 099</b>	<b>131 689</b>
<b>Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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: 31.11.2023: 4,3480 PLN/EUR, 30.12.2022: 4,6899 PLN/EUR

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Grupie wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku EURO=4,3480

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Grupie wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku EURO=4,6899

Kursy zastosowane dla pozycji: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych.

### 14. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU

Tabela 10: Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Za rok 2023			Za rok 2022		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	11	6	17	12	6	18
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>18</b>

### 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 2022	Za rok 2023	Za rok 2022	Za rok 2023	Za rok 2022	Za rok 2022
Zarząd	203	200	-	-	-	-
Rada nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>203</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych, a do Polski napłynęła istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński negatywnie wpłynął na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie. Grupa prowadzi działalność głównie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Grupy, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Grupy nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność spółek Grupy.

Małgorzata Szmyt

Osoba sporządzająca sprawozdanie

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2024 roku