

# **i2** DEVELOPMENT

**i2 Development Spółka Akcyjna**



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności i2 Development S.A.**

za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

Wrocław, 28 marca 2018 roku

## SPIS TREŚCI

I.	DANE REJESTROWE.....	3
II.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	4
III.	ORGANY SPÓŁKI.....	5
IV.	INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH) .....	6
V.	CELE STRATEGICZNE.....	6
VI.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI.....	6
VII.	GŁÓWNE RYNKI ZBYTU I2 DEVELOPMENT S.A.....	9
VIII.	ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI JEDNOSTKI – WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE, ŁĄCZNIE Z INFORMACJAMI DOTYCZĄCYMI ZAGADNIENÍ ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZATRUDNIENIA, A TAKŻE DODATKOWE WYJAŚNIENIE DO KWOT WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	10
IX.	RYZYKA.....	11
X.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA I2 DEVELOPMENT S.A.....	14
XI.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	14
XII.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI.....	16
XIII.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....	16
XIV.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE I2 DEVELOPMENT S.A. ....	17
XV.	NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CEL ICH NABYCIA, LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENA NABYCIA ORAZ CENA SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA.....	18
XVI.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMU AKCJI PRACOWNICZYCH.....	18
XVII.	UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY .....	18
XVIII.	POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY).....	18
XIX.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	18
XX.	OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO .....	19
XXI.	ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA ZARZĄDU ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI.....	22
XXII.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI.....	23
XXIII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK.....	27
XXIV.	INFORMACJA O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH.....	27
XXV.	UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA .....	27
XXVI.	EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM.....	27
XXVII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ – PRZECIWKO SPÓŁCE I2 DEVELOPMENT S.A. ORAZ JEDNOSTKOM OD NIEGO ZALEŻNYM .....	29

## I. DANE REJESTROWE

i2 Development Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, później Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna. Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. zostało utworzone Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 sierpnia 2014 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: Wrocław, ul. Łaciarska 4b.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zmieniono dotychczasową nazwę spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna na i2 Development Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2015.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa i2 Development S.A. składała się z następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Metoda konsolidacji
1.	Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
2.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
3.	Concept Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi architektoniczne	pełna
4.	i2 Development Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi obsługi sprzedaży	pełna
5.	i2 Finanse Sp. z o.o.	Wrocław, Polska	Usługi księgowe, kadrowo-płacowe	pełna
6.	i2 Development Sp. z o.o. P2 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi budowlane	pełna
7.	i2 Development Sp. z o.o. M1 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
8.	i2 Development Sp. z o.o. M3 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
9.	i2 Development Sp. z o.o. M5 Sp. k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
10.	i2 Development Sp. z o.o. Awicenny Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
11.	i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
12.	i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
13.	i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
14.	i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
15.	i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
16.	i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna

i2 Development Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

---

17.	i2 Igielna Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
18.	i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
19.	Wratislavia Project FIZ AN	Warszawa, Polska	Fundusz inwestycyjny	pełna
20.	i2 Development Sp. z o.o. Kaszubska Sp.k.	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	pełna
21.	2017 Tenerife i2 Development & Investment s.l.	Adeje, Teneryfa	Usługi deweloperskie	pełna
22.	Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji	Wrocław, Polska	Usługi deweloperskie	wyłączona z konsolidacji

\* 30 czerwca 2017 roku Krajowy rejestr sądowy zarejestrował połączenie spółki i2 Development sp. z o.o. P3 S.K.A. ze spółką KPB sp. z o.o.

\* 30 czerwca 2017 roku likwidacja i2 Development SCSP i i2 Development Sarl

\* 26 października 2017 roku zakończono postępowanie likwidacyjne spółki Kpb sp. z o.o. i2 Grupa sp.k. w likwidacji

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
2. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
3. rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
4. wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
5. pozostała forma udzielania kredytów,
6. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
7. pozostała finansowa działalność usługa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
8. działalność w zakresie architektury,
9. działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
10. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Spółka i2 Development S.A. pełni funkcję spółki holdingowej, dlatego z dniem 1 stycznia 2015 roku realizację usług budowlanych w ramach umów o generalne wykonawstwo zawartych ze spółkami powiązаныmi przeniesiono do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

Od 01 lipca 2015 Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

## II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000,00 złotych i był podzielony na 9.700.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złotych każda.

W maju 2016 roku akcje i2 Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Podniesienie kapitału akcyjnego związanego z emisją akcji serii B zostało zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 13 maja 2016 roku.

Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Ilość akcji	Ilość Głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 019 450	4 019 450	41,43%	41,43%
Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu	4 000 000	4 000 000	41,24%	41,24%
pozostali akcjonariusze	1 680 550	1 680 550	17,33%	17,33%
<b>RAZEM</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 28 marca 2018 roku

	Ilość akcji	Ilość Głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Misztal – Prezes Zarządu	4 091 574	4 091 574	42,18%	42,18%
Andrzej Kowalski	4 131 781	4 131 781	42,60%	42,60%
pozostali akcjonariusze	1 476 645	1 476 645	15,22%	15,22%
<b>RAZEM</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 700 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

Posiadacz akcji – Rada Nadzorcza	Łączna liczba akcji na dzień 28.03.2018	Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2017	Łączna liczba akcji na dzień 31.12.2016
Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Monika Król – Stępień – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej	340	340	340

Osoby zarządzające i2 Development S.A. nie posiadają bezpośrednich uprawnień do akcji Emitenta ani akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Spółki.

### III. ORGANY SPÓŁKI

**Skład Zarządu** i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiał się następująco:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu.

Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 21 marca 2018 roku dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała Pana Andrzeja Kowalskiego z pełnionej funkcji. W związku ze złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską z dniem 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończy się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:

- Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu
- Pani Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

**Skład Rady Nadzorczej** na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień 28 marca 2018 roku przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Ilski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej. podmiotach powiązanych Spółki.

#### IV. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów (zakładów).

#### V. CELE STRATEGICZNE

Spółka i2 Development S.A. została założona na potrzeby prowadzenia działalności holdingowej, jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i2 Development. Do głównych celów Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących działań Spółki i całej Grupy kapitałowej, a także podejmowanie decyzji zarządczych dotyczących między innymi kierunków rozwoju Grupy.

Od 01 lipca 2015 roku Spółka i2 Development S.A. świadczy usługi administracyjno-biurowe dla spółek z Grupy, w której jest jednostką dominującą.

#### VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Spółka w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 41.673.746,94 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści sześć złotych 94/100). Dane finansowe za okres obrotowy przedstawiały się następująco:

Podstawowe dane bilansowe i ich struktura:

AKTYWA (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku	Struktura %
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>369 101 215,46</b>	<b>98,3%</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	8 245,92	0,0%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 832 387,37	0,5%
III. Należności długoterminowe	0,00	0,0%
IV. Inwestycje długoterminowe	360 107 699,18	95,9%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 152 882,99	1,9%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>6 262 746,91</b>	<b>1,7%</b>
I. Zapasy	2 000 000,00	0,5%
II. Należności krótkoterminowe	3 696 468,08	1,0%
III. Inwestycje krótkoterminowe	79 142,20	0,0%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	487 136,63	0,1%
<b>Aktywa razem</b>	<b>375 363 962,37</b>	

PASywa (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2017 roku	Struktura %
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>280 897 038,95</b>	<b>74,8%</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 700 000,00	2,6%
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	50 569 292,01	13,5%
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	943 000,00	0,3%
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	178 011 000,00	47,4%
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0,0%
VIII. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,0%
IX. Zysk/ (strata) netto	41 673 746,94	11,1%
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,0%
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>94 466 923,42</b>	<b>25,2%</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	2 027 718,00	0,5%
II. Zobowiązania długoterminowe	90 707 533,66	24,2%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 731 671,76	0,5%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>375 363 962,37</b>	

Finansowe rezultaty działalności:

(w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1747 875,06
B. Koszty działalności operacyjnej	3 818 257,58
<b>C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-2 070 382,52</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	23 962,05
E. Pozostałe koszty operacyjne	47 772,01
<b>F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-2 094 192,48</b>
G. Przychody finansowe	65 789 647,83
H. Koszty finansowe	27 099 514,41
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>36 595 940,94</b>
<b>J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)</b>	<b>0,00</b>
<b>K. Zysk/ (strata) brutto (I±J)</b>	<b>36 595 940,94</b>
L. Podatek dochodowy	-5 077 806,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
<b>N. Zysk/ (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>41 673 746,94</b>



Struktura pozycji wynikowych:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Struktura %
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>1 747 875,06</b>	<b>2,6%</b>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 747 875,06	2,6%
2. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	0,00	0,0%
<b>II. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>23 962,05</b>	<b>0,0%</b>
<b>III. Przychody finansowe</b>	<b>65 789 647,83</b>	<b>97,4%</b>
<b>IV. Zyski nadzwyczajne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>RAZEM przychody</b>	<b>67 561 484,94</b>	<b>100,0%</b>
<b>I. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 818 257,58</b>	<b>12,3%</b>
- Amortyzacja	135 924,93	0,4%
- Zużycie materiałów i energii	186 670,10	0,6%
- Usługi obce	1 228 770,16	4,0%
- Podatki i opłaty	8 335,93	0,0%
- Wynagrodzenia	1 878 611,82	6,1%
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	205 233,80	0,7%
- Pozostałe koszty rodzajowe	174 710,84	0,6%
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,0%
<b>II. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>47 772,01</b>	<b>0,2%</b>
<b>III. Koszty finansowe</b>	<b>27 099 514,41</b>	<b>87,5%</b>
<b>IV. Straty nadzwyczajne</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>RAZEM koszty</b>	<b>30 965 544,00</b>	<b>100,0%</b>
<b>WYNIK brutto</b>	<b>36 595 940,94</b>	
Podatek dochodowy	-5 077 806,00	
<b>WYNIK netto</b>	<b>41 673 746,94</b>	

W 2017 roku spółka i2 Development S.A. osiągnęła przychody na poziomie 67,6 mln zł, z czego 1,7 mln zł to przychody ze sprzedaży produktów (stanowią 2,6% ogółu przychodów), z czego przeważającą część stanowiły przychody od jednostek powiązanych ze świadczenia usług administracyjno-biurowych.

Działalność finansowa przyniosła 65 mln zł przychodu w związku z aktualizacją wyceny certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, a także 27 mln zł kosztów finansowych głównie z tytułu odsetek od pożyczek i posiadanych obligacji. W kosztach finansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka naliczyła odsetki od posiadanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Wratiscavia Project.

## VII. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU I2 DEVELOPMENT S.A.

Spółka i2 Development S.A. w 2017 roku działała głównie na rynku krajowym. Na rynku zagranicznym działała spółka zależna 2017 Tenerife i2 Development & Investment sociedad limitada, której siedziba znajduje się w Adeje, na Teneryfie. Głównym przedmiotem działalności spółki i2 Development S.A. jest

działalność holdingowa, oraz doradztwo i usługi zarządzania (administracyjno-biurowe) na potrzeby spółek celowych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.

## VIII. ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI JEDNOSTKI – WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE, ŁĄCZNIE Z INFORMACJAMI DOTYCZĄCYMI ZAGADNIENI ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZATRUDNIENIA, A TAKŻE DODATKOWE WYJAŚNIENIE DO KWOT WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Wskaźniki	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
1) Rentowność majątku	11,1%	13,8%
2) Rentowność netto sprzedaży	61,7%	88,9%
3) Płynność – wskaźnik płynności I	0,74	0,96
4). Szybkość obrotu należności handlowych (dni)	17	87
5) Okres spłaty zobowiązań handlowych (dni)	8	1
6) Trwałość struktury finansowani	99,0%	99,7%
7) Obciążenie majątku zobowiązaniami	25,2%	4,1%

Przy obliczaniu wskaźników zastosowano następujące reguły obliczeniowe:

- 1) Zysk/ (strata) netto / Suma bilansowa
- 2) Zysk/ (strata) netto/ Przychody ogółem
- 3) Kapitał własny/ aktywa trwałe
- 4) (Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług/ Przychody netto ze sprzedaży) \* 360 dni
- 5) (Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług/ Przychody netto ze sprzedaży) \* 360 dni
- 6) (Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe) / Suma bilansowa
- 7) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / Suma bilansowa

Rentowność majątku w 2017 roku odnosząc do roku 2016 uległa spadkowi o 2,7% osiągając poziom 11,1%, zmiana spowodowana znacznym wzrostem sumy bilansowej w zakresie zmiany wyceny długoterminowych aktywów finansowych (w szczególności wyceny certyfikatów Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego). Rentowność sprzedaży w analizowanym okresie osiągnęła 61,7%, głównym powodem zmiany był wzrost kosztów działalności operacyjnej.

Wskaźniki płynności w 2017 roku osiągają bezpieczny poziom 74% i świadczą o poprawnej strukturze finansowania oraz o zdolności Spółki do terminowego regulowania swoich zobowiązań. Praktyka pokazuje, iż wskaźnik ten powinien osiągać wartości powyżej 60%.

Wskaźnik rotacji należności handlowych w 2017 roku uległ spadkowi do poziomu 17 dni, co świadczy o tym, iż Spółka otrzymuje swoje należności w krótszych odstępach czasowych, co pozytywnie wpływa na osiągnięty przez Spółkę poziom środków pieniężnych. Wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych uległ nieznacznie zwiększeniu, jednakże jest on nadal dość niski i potwierdza że Spółka nie ma problemów ze spłatą zobowiązań.

Wskaźnik trwałości struktury osiąga wysoki, ale bezpieczny poziom udziału kapitałów własnych i zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku Spółki.

Wskaźnik zobowiązań i rezerw na zobowiązania osiąga poziom 25,2% w 2017 roku, wskazuje on na zwiększony poziom finansowania majątku Spółki poprzez zadłużenie odsetkowe. Zobowiązania Spółki wynikają w dużej mierze z emisji dłużnych papierów wartościowych, stan zobowiązań z tytułu emisji obligacji na 31 grudnia 2017 roku wynosi 65,0 mln zł.

## IX. RYZYKA

Sytuacja finansowa Spółki i2 Development Spółka Akcyjna jest stabilna, chociaż nie jest pozbawiona ryzyk charakterystycznych dla rodzaju i zakresu prowadzonej działalności.

### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Działalność i2 Development S.A. oraz osiągnięte przez spółkę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A.. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową i2 Development S.A., może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów i2 Development S.A., 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 i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność i2 Development S.A. w dużej mierze uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej. Koniunkturę w branży deweloperskiej kształtuje popyt na mieszkania oraz możliwość zapewnienia odpowiedniego (do popytu) poziomu podaży przez deweloperów. Poziom popytu na mieszkania uzależniony jest od m.in. poziomu średniego wynagrodzenia brutto, dostępności kredytów hipotecznych (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych), rządowych programów wspierających nabywanie mieszkań. Na możliwość zapewnienia odpowiedniego poziomu podaży przez deweloperów ma wpływ m.in. dostępność gruntów inwestycyjnych i ich lokalizacja, poziom cen możliwych do uzyskania za 1m kw. Zarówno na powyższe czynniki popytowe i podażowe spółki deweloperskie nie mają wpływu lub mają ograniczony wpływ. W efekcie deweloperzy są narażeni na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania lub powodujących ograniczenie podaży mieszkań. Powyższe niekorzystne tendencje mogą powodować spadek sprzedaży deweloperów, w tym również wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do

zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu cały procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś w ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

### Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez i2 Development S.A.

W ramach prowadzonej działalności i2 Development S.A. nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez i2 Development S.A. i Grupę Kapitałową, w której i2 Development S.A. jest jednostką dominującą, gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia wpływać może na poziom osiągniętych marż na sprzedaży mieszkań lub wynajmie powierzchni usługowo-biurowych.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi, a także wyemitowanymi przez spółkę obligacjami. Ponoszenie przez Spółkę kosztów finansowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich i2 Development S.A..

### Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi i2 Development S.A. i spółki celowe w Grupie dokonują 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 i2 Development S.A.. Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji kontraktów deweloperskich wpłynąć może negatywnie na osiągnięte marże na projektach.

### Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej i2 Development S.A. na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności i2 Development S.A. jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku wrocławskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów realizacji projektu, niezrealizowaniem projektu lub nienależytym jego zrealizowaniem

Niedotrzymanie terminów realizacji projektu, niezrealizowanie projektu lub nienależyte jego zrealizowanie może mieć istotny niekorzystny wpływ na wynik finansowy i2 Development S.A. ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub zapłaty kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych oraz na wizerunek rynkowy i2 Development S.A.. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A..

### Ryzyko związane z dźwignią finansową

i2 Development S.A. finansuje swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących ze źródeł emisji obligacji i pożyczek. Na datę publikacji niniejszego sprawozdania tj. 28 marca 2018 roku nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się i2 Development S.A. z zobowiązań wynikających z umów pożyczek i warunków emisji obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, i2 Development S.A. i spółki zależne mogą być zmuszone do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i2 Development S.A. oraz możliwości dalszego rozwoju.

Spółka i2 Development S.A. z racji swojej funkcji holdingowej dokonuje emisji obligacji, których celem jest zabezpieczenie zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje oraz dofinansowanie bieżących projektów, które nie posiadają jeszcze uruchomionego finansowania w postaci kredytów. Wyemitowane obligacje posiadają długoterminowe okresy spłaty min 2,5 i 3 lata, co pozwala Spółce na efektywne zarządzanie płynnością.

### Ryzyko zmian przepisów podatkowych, zmian interpretacji tych przepisów

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych prowadzonej przez i2 Development S.A.. Pracownicy i2 Development S.A. na bieżąco starają się monitorować zmiany przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji.

### Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez i2 Development S.A. z emisji obligacji i pożyczek. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają i2 Development S.A. na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Zarząd i2 Development S.A. przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. i2 Development S.A. posiada oprocentowane zarówno aktywa (certyfikaty inwestycyjne Funduszu) jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania i2 Development S.A. są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. i2 Development S.A. współpracuje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na optymalizowanie stóp procentowych.

Zmiany zmiennych stóp procentowych są na bieżąco monitorowane – w przypadku wzrostu ryzyka zwiększenia ich poziomu podjęte zostaną działania mające na celu zabezpieczenie przed zmianą stóp procentowych.

## X. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA I2 DEVELOPMENT S.A.

W 2017 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu. Ponadto 21 marca 2018 roku powołano na Wiceprezesa Zarządu Panią Gabrielę Woś-Tarkowską, w związku z przyjętą przez Radę Nadzorczą rezygnacją Wiceprezesa Pana Andrzeja Kowalskiego.

## XI. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- 1) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- 2) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 3) Rejestracja spółki i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.,  
W dniu 02 lutego 2017 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował spółkę i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k., w której Spółka i2 Development S.A. została komandytariuszem. Spółka i2 Development S.A. posiada udział w zysku w spółce i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k. w wysokości 79,99 %.
- 4) Sprzedaż udziałów w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.,  
W dniu 31 marca 2017 roku spółka na mocy przeniesienia ogółu praw i obowiązków sprzedała swój udział w spółce i2 Development S.A. i2 Grupa sp.k. w likwidacji do spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

- 5) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 6) Likwidacja spółki i2 Investments SCSp (Société en Commandite Spéciale) z siedzibą w Luksemburgu  
W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.
- 7) Likwidacja spółki i2 Development Sarl (Société a Responsabilité Limitée) z siedzibą w Luksemburgu  
W dniu 30 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął informację o likwidacji spółki, zmiana ta spowoduje ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.
- 8) Połączenie Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA z siedzibą we Wrocławiu  
W dniu 30 czerwca 2017 roku KRS zarejestrował połączenie spółek Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o. ze spółką i2 Development sp. z o.o. P3 SKA. Informacja była publikowana w raporcie bieżącym nr 27/2017.
- 9) Zmiana Wspólnika w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji  
W dniu 30 czerwca 2017 roku na mocy uchwały Wspólników zostały dokonane zmiany w spółce Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o. i2 Grupa Sp. k. w likwidacji – w związku z likwidacją dotychczasowego wspólnika spółki, i2 Investments SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w jego miejsce w i2 Grupie wstąpiło i2 Development S.A..
- 10) Przeniesienie udziałów i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. w związku z zakończeniem procesu likwidacji Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji  
W dniu 26 października 2017 roku w związku z zakończeniem likwidacji spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. i2 Grupa sp. k. w likwidacji przeniosła udziały i2 Development sp. z o.o. oraz praw i obowiązków komandytariusza w i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k. na rzecz i2 Development S.A..

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej

- 1) W dniu 11 stycznia 2018 roku spółka i2 Development S.A. zawarła umowę nabycia (przeniesienia) prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości położonej przy zbiegu ulicy Grabiszyńskiej i Al. Hallera we Wrocławiu, zdarzenie opisane raportem bieżącym nr 4/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku. Cena nabycia Nieruchomości wynosi 30.750.000 złotych brutto i w ramach ceny sprzedaży Sprzedający przeniósł na Kupującego także autorskie prawa majątkowe do projektu budowlanego oraz dokumentacji budowlanej związanej z inwestycją realizowaną na Nieruchomości. W dniu 6 marca 2018 roku Spółka i2 Development S.A. zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na spółkę i2 Development sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 30.750.000 złotych brutto. Planowany termin rozpoczęcia budowy i wprowadzenia inwestycji do sprzedaży to I kw. 2018 roku.

- 2) W dniu 16 stycznia 2018 roku Spółka i2 Development S.A. objęła 210 udziałów w Korfantowskim Przedsiębiorstwie Budowlanym sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 10.500,00 zł i pokryte zostały wkładem niepieniężnym w wysokości 3.000.000,00 zł, przy czym nadwyżka (agio) w kwocie 2.989.500,00 została przelana na kapitał zapasowy Korfantowskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego sp. z o.o..
- 3) W dniu 6 lutego 2018 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii E. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, spółka wyemitowała 15 000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na luty 2020 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 4) W dniu 21 marca 2018 roku dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Pan Andrzej Kowalski złożył rezygnację z pełnionej funkcji, Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację i odwołała Pana Andrzeja Kowalskiego z pełnionej funkcji. W związku z złożeniem rezygnacji przez Pana Andrzeja Kowalskiego Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską z dniem 21 marca 2018 roku, która będzie pełnić funkcję do zakończenia obecnej kadencji Zarządu. Jednocześnie z uwagi na fakt, iż obecna wspólna kadencja Zarządu Emitenta zakończy się w dniu 20 kwietnia 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać na okres kolejnej 3 - letniej wspólnej kadencji rozpoczynającej się w dniu 21 kwietnia 2018 roku Zarząd w osobach:
  - Pan Marcin Misztal – Prezes Zarządu
  - Pani Gabriela Woś – Tarkowska – Wiceprezes Zarządu

Zmiany w Zarządzie i2 Development S.A. zamykają wielomiesięczny, wcześniej zaplanowany proces reorganizacji kadry menedżerskiej. Grupa i2 Development wkroczyła w kolejny etap rozwoju, wymagający z jednej strony zmiany podejścia do bieżącego zarządzania, delegacji obowiązków zarządczych w poszczególnych obszarach, z drugiej zaś otwierający nowe szanse rozwojowe. Dlatego też Zarząd i2 Development podjął decyzję o reorganizacji kadry menedżerskiej.

Rezygnacja z Zarządu Pana Andrzeja Kowalskiego pozostanie bez wpływu na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej w przyszłości.

## XII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

W dalszym ciągu spółka i2 Development S.A. świadczyć będzie usługi administracyjno-biurowe dla spółek z jego Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą, z tym że szacuje się, że Grupa Kapitałowa będzie zwiększać zakres swojej działalności dzięki obecnie realizowanym przedsięwzięciom deweloperskim oraz planowanym w najbliższej przyszłości, co przełoży się na rozwój spółki i2 Development S.A.

## XIII. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka w 2017 roku nie prowadziła działań w zakresie badań i rozwoju.



#### XIV. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE I2 DEVELOPMENT S.A.

Spółka nie posiada programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Spółki, a także programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.

i2 Development S.A.			Pozostałe spółki z Grupy i2 Development S.A.			Razem
<i>Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę</i>	<i>Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej</i>	<i>Pozostałe*</i>	<i>Wynagrodzenie z tyt. umowy o pracę</i>	<i>Wynagrodzenie za posiedzenia Zarządu/Rady Nadzorczej</i>	<i>Pozostałe*</i>	
-	-	1.440,00	383,3	-	453,1	<b>2.276,40</b>

\* Powyższe wynagrodzenia obejmują wynagrodzenia z tyt. z umowy o pracę oraz wynagrodzenia z tyt. powołania, Spółka w okresie sprawozdawczym nie wypłacała wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej.

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków zarządu jednostki dominującej wyniosła:

(w złotych)	Okres 12 miesięcy zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Marcin Misztal- Prezes Zarządu	420 000,00	720 000,00
Andrzej Kowalski - Wiceprezes Zarządu	420 000,00	720 000,00
<b>Razem</b>	<b>840 000,00</b>	<b>1440 000,00</b>

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków Rady Nadzorczej jednostki dominującej wyniosła:

(w złotych)		Okres 12 miesięcy zakończony	
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Radosław Kuczyński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	0,00
Dariusz Ilski	Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00
Monika Król	Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00
Piotr Puchalski	Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00
Jakub Klimczak	Członek Rady Nadzorczej	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## XV. NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CEL ICH NABYCIA, LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENA NABYCIA ORAZ CENA SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA

Informacje te zostały opisane w punkcie „Kapitał Zakładowy”, w niniejszym sprawozdaniu. Spółka nie nabywała akcji własnych.

## XVI. SYSTEM KONTROLI PROGRAMU AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie funkcjonowały w Spółce programy akcji pracowniczych.

## XVII. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Według wiedzy Zarządu Spółki, w okresie objętym sprawozdaniem oraz po dniu bilansowym, nie zostały zawarte umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

## XVIII. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Miejscem prowadzenia działalności i2 Development S.A. jest jej siedziba przy ul. Łaciarska 4b we Wrocławiu. Spółka nie posiada oddziałów.

## XIX. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe w zakresie:

- a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,

Spółka posiada certyfikaty inwestycyjne Wroslavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego prezentowane jako długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, które wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji przychodów i kosztów finansowych. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów na dzień bilansowy zawiera nota 8.1. załączona do Sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku dla i2 Development S.A..

- b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń;

Nie dotyczy spółki i2 Development S.A.

## XX. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z § 29 ust. 2 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. każda spółka publiczna, której papiery wartościowe notowane są na GPW, w tym i2 Development S.A. powinna w 2017 roku stosować zasady ładu korporacyjnego określone przez Zarząd GPW w dokumencie pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w wersji obowiązującej od 1 stycznia 2016 roku.

Dobre Praktyki to zbiór rekomendacji i zasad obowiązujących w zakresie ładu korporacyjnego dla zarządów spółek publicznych, członków rad nadzorczych oraz akcjonariuszy spółek publicznych. Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 czerwca 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, której papiery wartościowe są notowane na GPW winna przedstawić inwestorom oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, w tym informację w zakresie stosowania Dobrych Praktyk. W związku z powyższym Zarząd Spółki, niniejszym przedstawia poniżej informacje zgodnie z wymogami § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega Dobrym Praktykom. Aktualna i obowiązująca treść Dobrych Praktyk jest dostępna na stronach oficjalnego portalu GPW poświęconego problematyce ładu korporacyjnego w spółkach publicznych, pod adresem:

[https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf)

W roku 2017 Spółka stosowała „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Spółkę dostępny jest na stronie

<http://i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

Wskazanie wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez spółkę praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego oraz zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie spółka mogła zdecydować się dobrowolnie

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym

Zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego w roku 2016

Spółka stosuje Dobre Praktyki, z wyjątkiem incydentalnego niezastosowania lub trwałego niestosowania wskazanych poniżej Dobrych Praktyk oraz Dobrych Praktyk, które nie dotyczą Spółki wymienionych

jako takie w oświadczeniu Spółki o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego dostępnego na stronie internetowej Spółki.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje poniższych rekomendacji:

Zasada I.Z.1.20 - Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka nie przewiduje możliwości rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu wideo ani zamieszczania takiego zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółki. Spółka będzie jednak rejestrować przebieg obrad Walnego Zgromadzenia w formie zapisu audio oraz udostępniać, po odbyciu Walnego Zgromadzenia, na swojej stronie internetowej taki zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Niezależnie od udostępnienia na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio, treść podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał będzie przekazywana do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących oraz opublikowana na stronie internetowej Spółki. W ocenie Spółki dotychczasowy sposób, jak również forma dokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń zapewniają wysoki stopień transparentności oraz ochrony praw wszystkich akcjonariuszy Spółki.

Zasada I.Z.2 - Zapewnienie dostępności swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1.

Spółka zamierza jedynie częściowo wdrożyć powyższą zasadę i prowadzić stronę internetową w języku angielskim wyłącznie w zakresie informacji dotyczącej bieżącej działalności Grupy. W ocenie Spółki stosowanie powyższej zasady w pełni nie wpłynie na poprawę komunikacji z inwestorami, ani na realne wzmocnienie praw akcjonariuszy. Jednocześnie wprowadzenie powyższej zasady spowoduje dla Spółki znaczące obciążenie organizacyjne i finansowe.

Zasada II.Z.1 - Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki

Z uwagi na przyjętą strukturę zarządu oraz skład ilościowy (dwóch członków Zarządu), każdy z członków Zarządu odpowiedzialny jest za wszystkie sprawy Spółki. Z tego też powodu Emitent uważa stosowanie powyższej zasady za zbędne.

Zasada III.Z.2 - Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Na datę niniejszego sprawozdania w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada III.Z.3 - W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w

powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Na datę niniejszego sprawozdania w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada III.Z.4 – Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Na datę niniejszego sprawozdania w Spółce nie jest powołana taka osoba. W przypadku powołania takiej osoby Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady.

Zasada IV.Z.2 – Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie przewiduje możliwości wykorzystania środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności transmisji obrad Walnego Zgromadzenia oraz dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Zdaniem Spółki powyższe wiąże się z zagrożeniami prawidłowego i sprawnego przeprowadzania Walnego Zgromadzenia o naturze prawnej i technicznej. W ocenie Spółki istnieje wysokie ryzyko zagrożenia bezpieczeństwa takiego rodzaju komunikacji, jak również wystąpienia zakłóceń technicznych. Ponadto, Spółka nie dysponuje stosownym zapleczem organizacyjno-technicznym umożliwiającym wdrożenie powyższej zasady. Co więcej, wdrożenie tej zasady obciążałoby Spółkę dodatkowymi, wysokimi kosztami. Z uwagi na powyższe oraz Spółka nie będzie stosować powyższej rekomendacji.

Zasada IV.Z.3 – Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę obecności przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Emitent w przypadku zgłoszenia przez przedstawicieli mediów chęci obecności na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, będzie takie zgłoszenie rozpatrywał indywidualnie.

Zasada V.Z.1 – Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.

Spółka nie stosuje powyższej zasady, wszelkiego rodzaju zawierane transakcje pomiędzy akcjonariuszami z uwagi na strukturę akcjonariatu zawierane są na zasadach rynkowych.

#### Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę oraz przez poszczególne spółki celowe na bazie okresowych miesięcznych oraz kwartalnych raportów finansowych

przygotowywanych w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy uwzględniającą format i szczegółowość danych finansowych prezentujących wymagany z punktu widzenia Zarządu poziom szczegółowości oraz istotności. Dla każdego projektu oraz poszczególnych przygotowywanych do uruchomienia etapów projektów przygotowywany jest budżet operacyjny i finansowy, który stanowi implementację założeń przyjętych w planach średnio- i krótkoterminowych. Przygotowywane w ten sposób budżety roczne dla poszczególnych projektów i ich etapów zatwierdzane są następnie przez Zarząd Spółki. Grupa stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Wszystkie akcje Spółki dają równe prawa akcjonariuszom. Spółka nie posiada akcji uprzywilejowanych.

Ustawowe lub statutowe ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu. Zgodnie z Kodeksem Sądow Handlowych, akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń w zakresie przenoszenia prawa własności akcji Spółki. Ponadto, według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją umowne ograniczenia zbywalności akcji.

## **XXI. ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA ZARZĄDU ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI**

Organem zarządzającym i wykonawczym Spółki jest Zarząd. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu. Zarząd Spółki jest powoływany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów. Kadencja Zarządu trwa 3 lata i jest wspólna, co oznacza, iż w przypadku, gdy jakikolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i na jego miejsce zostanie powołana inna osoba, mandat nowopowołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok pełnienia przez członków Zarządu ich funkcji. Dopuszczalne jest ponowne powołanie w skład Zarządu tych samych osób na kolejne kadencje.

Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do dokonania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.

Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu następujące działania wymagają uzyskania przez Zarząd zgody Rady Nadzorczej:

- nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000,00 euro,
- tworzenie oddziałów Spółki za granicą,
- zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym,
- wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Regulamin Zarządu oraz Statut znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

## XXII. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zarząd i2 Development S.A. w komunikacie bieżącym nr 4/2016 poinformował o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego i2 Development S.A. i zmianie statutu. Kapitał zakładowy Spółki po zarejestrowaniu powyższej zmiany wynosi 9.700.000 zł (słownie: dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.700.000 (słownie: dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda, a liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji po zarejestrowaniu zmiany wysokości kapitału zakładowego wynosi 9.700.000 (słownie: dziewięć milionów siedemset tysięcy) głosów.

Zmianę Statutu Spółki reguluje art. 430 k.s.h., który wymaga nie tylko podjęcia, stosowną większością głosów, uchwały Walnego Zgromadzenia, ale także wpisu do rejestru, który ma charakter konstytutywny. Uchwała w sprawie zmiany Statutu może być zmieniona w drodze uchwały kolejnego Walnego Zgromadzenia, odbytego przed zarejestrowaniem zmiany Statutu, ale wyłącznie z zachowaniem wymagań dotyczących podejmowania uchwały o zmianie Statutu.

Zgodnie z §12 ust. 2 lit. I) Rada Nadzorcza Spółki posiada kompetencje do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Zasady działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

### Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie Spółki działa w oparciu o przepisy KSH oraz statutu Spółki, a także regulamin Walnego Zgromadzenia. Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl). Zgodnie ze statutem Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że statut Spółki lub KSH przewidują

surowsze wymagania w tym względzie. Uprawnienia akcjonariuszy określone są w przepisach kodeksu spółek handlowych oraz w regulaminie Walnego Zgromadzenia dostępnym na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl). Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. [www.i2development.pl](http://www.i2development.pl).

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki i obradują jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Spółki.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły,
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat,
- udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego,
- wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- rozstrzygnięcie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zmiana przedmiotu działalności gospodarczej,
- przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych;
- umorzenie akcji;
- inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

Z dniem 8 września 2017 roku Rada Nadzorcza i2 Development S.A. podjęła uchwałę, na mocy której zmienione zostały funkcje członków Zarządu Spółki. Dotychczasowy Prezes Zarządu Andrzej Kowalski objął funkcję Wiceprezesa Zarządu, natomiast dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Marcin Misztal objął funkcję Prezesa Zarządu



W dniu 21 marca 2018 roku z uwagi na rezygnację z pełnionej funkcji dotychczasowego Wiceprezesa Zarządu i2 Development sp. z o.o. Pana Andrzeja Kowalskiego, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki przyjęło rezygnację Pana Andrzeja Kowalskiego i odwołało go ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu jednocześnie powołując na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Panią Gabrielę Woś – Tarkowską.

### Zarząd Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku wchodził:

- Marcin Misztal – Prezes Zarządu,
- Andrzej Kowalski – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku skład Zarządu nie uległ zmianie.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymagania. Każdy członek Zarządu posiada jeden głos. W razie równowagi głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zasady działania Zarządu:

- Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały,
- szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
- do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie

Regulamin Zarządu znaleźć można na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

### Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie, przedstawiał się następująco:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Dariusz Iłski – Członek Rady Nadzorczej,
- Monika Król - Stępień – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Puchalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Klimczak – Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.

Zasady działania Rady Nadzorczej:

- Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych,
- Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
- Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu,
- Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,

Statut Spółki reguluje tryb i zasady działania Rady Nadzorczej, opublikowane są na stronie internetowej Emitenta w zakładce Ład korporacyjny: <http://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/spolka/lad-korporacyjny>

### Komitety

W dniu 7 listopada 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym podjęła uchwałę numer 1/X/2017 o przyjęciu przez nią zadań Komitetu Audytu z uwagi na fakt, iż Spółka w okresie wskazanym w Ustawie nie przekracza wielkości określonych w art. 128 ust. 4 pkt 4) Ustawy.

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta,
- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Zarząd Spółki wskazuje, iż Rada Nadzorcza spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 Ustawy tj.:

- przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- większość członków Rady Nadzorczej, w tym jej przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/X/2017 z dnia 7 listopada 2017 roku wprowadziła politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci.

## XXIII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Spółka nie publikowała szczegółowych prognoz wyników finansowych spółki i2 Development S.A. za rok 2017. W dniu 8 stycznia 2018 roku spółka opublikowała szacunek jednostkowego wyniku netto na poziomie ok. 52 mln zł., który został zaktualizowany w dniu 21 marca 2018 roku raportem bieżącym nr 21/2018 korygując wynik netto do poziomu ok. 42 mln zł. Głównym powodem publikowanej korekty było końcowe oszacowanie wysokości podatku dochodowego.

## XXIV. INFORMACJA O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH

Spółka nie rozwiązała żadnych umów z osobami zarządzającymi, dlatego też w okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie posiadała zobowiązań, wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących.

## XXV. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓLKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

W okresie objętym sprawozdaniem pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi nie były zawierane żadne umowy, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

## XXVI. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

### Emisja obligacji

- 1) W dniu 29 lutego 2016 roku jednostka dominująca w Grupie i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 28 lutego 2019 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.

- 2) W dniu 05 stycznia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii C. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 30.000 obligacji. Są to obligacje 3 letnie, termin ich wykupu przypada na styczeń 2020 roku, oprocentowanie obligacji wynosi 8,1% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Powyższe obligacje zostały zabezpieczone przez poręczenie udzielone przez Poręczyciela (spółka i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.) na rzecz Administratora Zabezpieczeń (spółka BSWW Trusts sp. z o.o.) do kwoty stanowiącej iloczyn liczby obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej obligacji.
- 3) W dniu 01 lutego 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych, spółka wyemitowała 15.000 obligacji. Są to obligacje 2 letnie, termin ich wykupu przypada na lipiec 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.
- 4) W dniu 06 kwietnia 2017 roku spółka i2 Development S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji. Są to obligacje 3-letnie, termin ich wykupu przypada na dzień 07 października 2019 roku, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z warunkami emisji oraz ustawą o obligacjach i mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

Stan wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Seria	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
A	2016-02-29	10.000.000,00	PLN	2019-02-28
B	2017-01-13	15.000.000,00	PLN	2019-07-31
C	2017-01-05	30.000.000,00	PLN	2020-01-05
D	2017-04-06	10.000.000,00	PLN	2019-10-07
<b>RAZEM</b>		<b>65.000.000,00</b>	<b>PLN</b>	

#### Wykup obligacji

W 2017 roku Spółka nie dokonała żadnego wykupu obligacji.

#### Wykorzystanie wpływów z emisji papierów obligacji

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały w całości wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej oraz dofinansowanie inwestycji w Grupie Kapitałowej. Część środków w wysokości 6.373.370,00 zł z pozyskanej kwoty zostało przeznaczone na zakup nieruchomości położonej w dzielnicy Nadodrże oraz częściowo opłacono zakup nieruchomości w dzielnicy Grabiszyn, a także nieruchomości na Teneryfie. Grunty te zapewniają Grupie wyniki finansowe na najbliższe 3 lata. Pozostałe środki emisji posłużą mają spółce na zakup gruntów pod cele inwestycyjne.

## XXVII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ – PRZECIWKO SPÓŁCE I2 DEVELOPMENT S.A. ORAZ JEDNOSTKOM OD NIEGO ZALEŻNYM

Poniżej przedstawiono bieżące postępowania karne, cywilne i administracyjne (wg stanu na dzień 8 marca 2018 roku):

Postępowania cywilne:

1. Sprawa z powództwa Doradcy Podatkowi Marek Kolibski, Andrzej Nikończyk, Michał Dec & Partnerzy sp.k. z siedzibą w Warszawie (00-080), ul. Miodowa 1, wps – 20 316,72 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy trzysta szesnaście 72/100) p-ko i2 Development sp. z o.o.

Sprawa prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział VIII Gospodarczy (ul. Czerniakowska 100, 00-454 Warszawa) pod sygn. akt VIII GC 1129/14 i dotyczy sporu odnośnie zapłaty przez I2 Development Sp. z o.o. na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu umowy o świadczenie usług doradztwa podatkowego, przedmiotem której było opracowanie przez Doradców koncepcji restrukturyzacji spółek komandytowo- akcyjnych i jej wprowadzenie do końca 2013 roku tak by w 2014 roku spółki z grupy były bezpieczne podatkowo.

W ocenie i2 Development Sp. z o.o. strona powodowa nienależycie wykonała umowę, bowiem nie przygotowała dla i2 Development Sp. z o.o. koncepcji umożliwiającej jej realizację do końca roku 2013, a przygotowanie opracowań zajęło Doradcą zbyt dużo czasu, co mogło rodzić obawy, że i2 Development Sp. z o.o. nie zdąży z realizacją scenariuszy opracowanych przez powoda. W tych okolicznościach Spółka odstąpiła od łączącej ją ze stroną powodową umowy i nie uiściła należności z tytułu faktury VAT nr 71/07/2013 z dnia 31 lipca 2013 roku.

Dnia 8 maja 2015 roku odbyła się rozprawa, na której był słuchany w charakterze Strony Pan Andrzej Kowalski, sąd z uwagi na fakt, iż sprawa obejmuje zagadnienia podatkowe (wiadomości specjalne), zdecydował się na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Biegły złożył opinię, co do której spółka wniosła zarzuty. Termin rozprawy nie został wyznaczony.

2. Sprawa z powództwa KPB sp. z o.o. przeciwko GLMTX Sp. z o. o. z siedzibą w Nakle Śląskim, wps - 43.200,00 zł

Pozwem z dnia 18 kwietnia 2016 roku KPB sp. z o.o. pozwała GLMTX sp. z o.o. o zapłatę kwoty 43.200,00 zł tytułem zwrotu zapłaconej wcześniej kwoty związanej z odstąpieniem strony powodowej od umowy. 10 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanej zapłatę kwoty 43.200,00 zł waz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wpłynął sprzeciw od nakazu zapłaty od strony pozwanej.

Na rozprawach przesłuchano świadków, strony (ostatnia rozprawa 2 marca 2018 roku) Sąd rozważy konieczność powołania biegłego, o czym zadecyduje na posiedzeniu niejawnym. Kolejny termin zostanie wyznaczony z urzędu.

3. 6 odrębnych spraw z powództwa Biuro Ochrony RANGER sp. z o.o. przeciwko KPB sp. z o.o. o zapłatę następujących kwot: 11.683,00 zł, 11.020,00 zł, 11.299,00 zł, 12.357,00 zł, 20.655,00 zł, 11.649,00 zł; łączny wps – 78.753,00 zł

Wszystkie sprawy zostały wniesione w marcu 2016 roku do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, Wydział Gospodarczy i dotyczą zapłaty wynagrodzenia z tytułu umów o wykonywanie usług w zakresie ochrony mienia na inwestycjach, które realizowana pozwana spółka.

Sprawy zostały zarejestrowane w IV Wydziale Gospodarczym, wydane zostały nakazy zapłaty w postępowaniach upominawczych. Pozwana w dniu 6 czerwca 2016 roku wniosła we wszystkich sprawach sprzeciw od nakazów zapłaty, wnosząc jednocześnie o połączenie wszystkich spraw do wspólnego rozpoznania. Pozwana wniosła także o oddalenie powództw jako bezzasadnych.

Przesłuchano świadków (ostatni termin rozprawy w lutym 2018 roku) Celem przesłuchania strony pozwanej termin rozprawy został odroczony na lipiec 2018 roku.

4. Sprawa z powództwa Artura Domki przeciwko KPB sp. z o.o. o zapłatę kwoty 69.528,80 zł

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej (IV GNc 4527/16) i dotyczy zapłaty wynagrodzenia za prace budowlane. W dniu 18 listopada 2016 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego strona pozwana wniosła sprzeciw w całości kwestionując zasadność dochodzonego roszczenia i domagając się oddalenia powództwa w całości.

Termin rozprawy wyznaczony na 20 kwietnia 2018 roku.

5. Sprawa z powództwa Michała Kowalczyka przeciwko i2 Development sp. z o.o., wps: 100.000,00 zł

W dniu 20 sierpnia 2015 roku Michał Kowalczyk wniósł do Sądu Okręgowego we Wrocławiu, I Wydział Cywilny pozew o usunięcie wad lokalu położonego we Wrocławiu przy ul. Raławickiej 97 nr 21 lub alternatywnie o obniżenie zapłaconej ceny o kwotę 100.000,00 zł. Pozew został wniesiony solidarnie przeciwko WRE Projekt sp. o.o. sp.k., WRE Projekt sp. z o.o. oraz i2 Development sp. z o.o. i został doręczony 7 kwietnia 2016 roku.

Pozwana i2 Development sp. z o.o. w przepisany terminie wniosła odpowiedź na pozew wskazując w pierwszej kolejności na brak legitymacji procesowej. Z ostrożności procesowej pozwana wskazała także na bezzasadność powództwa.

Sprawa prowadzona jest pod sygnaturą I C 1432/15, odbyły się dwie rozprawy, wszyscy świadkowie oraz powód zostali przesłuchani. Dnia 2 grudnia 2016 roku. Sąd zdecydował o powołaniu biegłego sądowego z zakresu budownictwa celem sporządzenia opinii.

Termin rozprawy nie został wyznaczony, biegły jest w trakcie sporządzania opinii.

6. Sprawa z powództwa P.B. Konopków przeciwko i2 Development sp. z o.o. Zodiak III sp.k. , wps: 4.155 zł

Powodowie wnieśli o orzeczenie, ażeby strona pozwana zapłaciła na ich rzecz kwotę 9.047,62 zł tytułem rozliczenia różnic w metrażu lokalu mieszkalnego (objętego umową deweloperską) wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Następnie w dniu 30.01.2018 roku. nastąpiło częściowe cofnięcie powództwa (co do kwoty 4.893,13 zł oraz części odsetek).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości uznając je za przedwczesne i pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych.

Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Postępowania podatkowe:

7. Kontrola podatku od nieruchomości – i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. – pl. Jana Pawła II 8

Organy podatkowe prowadzą postępowanie podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości za lata 2014, 2015 i 2016.

Budynki zostały jednostkowo wpisane do rejestru zabytków i są utrzymywane zgodnie z przepisami (lata 2015 i 2016), za rok 2014 podpieramy się względami technicznymi.

Wydane zostały 3 decyzje (za lat 2014, 2015 i 2016) określające kwoty zobowiązań na poziomie ok 500 tys. zł za każdy rok. Spółka w dniu 21 marca 2017 roku. wniosła odwołanie co do każdej z decyzji kwestionując w całości wysokość ustalonych zobowiązań, powołując się na liczne proceduralne i merytoryczne uchybienia organów. Decyzje zostały uchylone przez organ wyższej instancji i przekazane do ponownego rozpoznania. Prezydent Wrocławia w wyniku ponownego rozpoznania wydał decyzje tożsamej treści, od których to decyzji spółka ponownie wniosła odwołania. Sprawy są prowadzone przez doradców podatkowych Tax Support Center Sp. z o.o. Spółka Doradztwa Podatkowego z/s we Wrocławiu. Sprawy w toku.

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu

Wrocław, 28 marca 2018 roku

---

**Gabriela Woś-Tarkowska** – Wiceprezes Zarządu