

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



Sprawozdanie Zarządu z działalności i2 Development S.A.

za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Wrocław, 19 kwietnia 2017 roku

Spis treści

| | |
|---|----|
| I. Dane rejestrowe | 3 |
| II. Kapitał Zakładowy | 4 |
| III. Organy Spółki..... | 5 |
| IV. Cele strategiczne..... | 6 |
| V. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki | 6 |
| VI. Istotne dla oceny sytuacji jednostki – wskaźniki finansowe i niefinansowe, łącznie z informacjami dotyczącymi zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia, a także dodatkowe wyjaśnienie do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym | 10 |
| VII. Ryzyka..... | 11 |
| VIII. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. | 15 |
| IX. Przewidywany rozwój jednostki..... | 16 |
| X. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju | 16 |
| XI. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale i2 Development S.A. | 16 |
| XII. 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 | 17 |
| XIII. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady) | 17 |
| XIV. Instrumenty finansowe | 17 |
| XV. Oświadczenie dotyczące stosowania zasad Ładu Korporacyjnego | 18 |
| XVI. 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 | 23 |

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 2016 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. P3 SKA | Wrocław, Polska | Usługi budowlane | pełna |
| 8. | i2 Development Sp. z o. o. M1 Sp. k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 9. | i2 Development Sp. z o. o. M3 Sp. k | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 10. | i2 Development Sp. z o. o. M5 Sp. k | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 11. | i2 Development Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 12. | i2 Development Sp. z o.o. Pomorska 44 Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 13. | i2 Development Sp. z o.o. Piłsudskiego Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 14. | i2 Development Sp. z o.o. Piękna Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 15. | i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |

| | | | | |
|-----|---|------------------|--|-------|
| 16. | i2 Development Sp. z o.o. Ogrody Jordanowskie Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 17. | i2 Development Sp. z o.o. Zodiak III Sp.k. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 18. | i2 Igielna Sp. z o. o. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 19. | i2 Powstańców Śląskich Sp. z o. o. | Wrocław, Polska | Usługi deweloperskie | pełna |
| 20. | i2 Development SCSp | Luksemburg | Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami | pełna |
| 21. | i2 Development Sarl | Luksemburg | Nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami | pełna |
| 22. | Wratislavia Project FIZ AN | Warszawa, Polska | Fundusz inwestycyjny | pełna |

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 powiązanymi 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 2016 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 dniu 30 marca 2016 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony przez spółkę i2 Development Spółka Akcyjna w związku z ofertą publiczną akcji serii B oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A i B oraz praw do akcji serii B. Firmą inwestycyjną był Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

W kwietniu 2016 roku miała miejsce emisja akcji B na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji dla Transzy Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych:

- Rozpoczęcie subskrypcji: 14 kwietnia 2016 roku,
- Zakończenie subskrypcji: 19 kwietnia 2016 roku.

Przydział akcji inwestorom indywidualnym i inwestorom instytucjonalnym nastąpił 21 kwietnia 2016 roku. Przedmiotem subskrypcji było 2.000.000 akcji serii B Spółki.

Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

- Inwestorom przydzielono łącznie 1.700.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom indywidualnym przydzielono 200.000 akcji serii B Spółki.
- Inwestorom instytucjonalnym przydzielono łącznie 1.500.000 akcji serii B Spółki.

Akcje serii B były obejmowane po cenie 20 zł za jedną akcję.

W ramach Oferty akcje serii B przydzielono 196 inwestorom, w tym, w osobnych transzach:

- 177 inwestorom indywidualnym,
- 19 inwestorom instytucjonalnym.

Wartość przeprowadzonej Oferty wyniosła 34.000.000 zł.

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

Stan na dzień 31.12.2016 roku

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ | Udział w kapitale podstawowym |
|--|------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd. | 4.000.000 | 4.000.000 | 41,2% | 41,2% |
| Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd. | 4.000.000 | 4.000.000 | 41,2% | 41,2% |
| pozostali akcjonariusze | 1.700.000 | 1.700.000 | 17,6% | 17,6% |
| RAZEM | 9.700.000 | 9.700.000 | 100,0% | 100,0% |

Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 20 kwietnia 2017 roku

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ | Udział w kapitale podstawowym |
|--|------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Andrzej Kowalski – Prezes Zarządu poprzez Galtoco Investments Ltd. | 4.000.000 | 4.000.000 | 41,2% | 41,2% |
| Marcin Misztal – Wiceprezes Zarządu poprzez Acico Investments Ltd. | 4.000.000 | 4.000.000 | 41,2% | 41,2% |
| pozostali akcjonariusze | 1.700.000 | 1.700.000 | 17,6% | 17,6% |
| RAZEM | 9.700.000 | 9.700.000 | 100,0% | 100,0% |

III. Organy Spółki

Skład Zarządu i2 Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 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.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

IV. Cele strategiczne

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

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

V. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Spółka w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku osiągnęła zysk netto z tytułu działalności gospodarczej w wysokości 37.005.779,41 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych 41/100). Dane finansowe za okres obrotowy przedstawiały się następująco:

Podstawowe dane bilansowe i ich struktura:

Aktywa

| (w złotych) | Na dzień 31 grudnia 2016 roku | Struktura % |
|--|----------------------------------|--------------|
| A. Aktywa trwałe | 267 737 541,65 | 99,7% |
| I. Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe | 3.770,00 | 0,0% |
| III. Należności długoterminowe | - | - |
| IV. Inwestycje długoterminowe | 267 662 675,65 | 99,7% |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 71.096,00 | 0,0% |
| B. Aktywa obrotowe | 802 764,96 | 0,3% |
| I. Zapasy | - | - |
| II. Należności krótkoterminowe | 414.819,26 | 0,2% |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 200.390,10 | 0,1% |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 187.755,60 | 0,1% |
| Aktywa razem | 268 540 306,61 | 100% |

Pasywa

| (w złotych) | Na dzień 31 grudnia 2016 roku | Struktura % |
|---|----------------------------------|---------------|
| A. Kapitał (fundusz) własny | 257 653 292,01 | 95,9% |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 9.700.000,0 | 3,6% |
| II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | - | - |
| III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | - | - |
| IV. Kapitał (fundusz) zapasowy | 31.555.234,65 | 11,8% |
| V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 943.000,0 | 0,4% |
| VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 178.011.000,0 | 66,3% |
| VII. Różnice kursowe z przeliczenia | - | - |
| VIII. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych | - | - |
| IX. Zysk/ (strata) netto | 37.005.779,41 | 13,8% |
| X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | - | - |
| B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 10.887.014,60 | 4,1% |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 332.182,00 | 0,1% |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 10.000.000,00 | 3,7% |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 564.832,60 | 0,2% |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| Pasywa razem | 268.540.306,61 | 100,0% |

Finansowe rezultaty działalności:

| (w złotych) | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku |
|--|--|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 1.696.000,00 |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 3.269.359,26 |
| C. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (A – B) | -1.573.359,26 |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 17.365,95 |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 7.381,16 |
| F. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | -1.563.374,47 |
| G. Przychody finansowe | 39.921.039,88 |
| H. Koszty finansowe | 978.091,00 |
| I. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H) | 37.379.574,41 |
| J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.) | - |
| K. Zysk/ (strata) brutto (I±J) | 37.379.574,41 |
| L. Podatek dochodowy | 373.795,00 |
| M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - |
| N. Zysk/ (strata) netto (K-L-M) | 37.005.779,41 |

Struktura pozycji wynikowych:

| | Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku | Struktura % |
|--|---|---------------|
| I. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 1.696.000,00 | 4,1% |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 1.696.000,00 | 4,1% |
| 2. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna) | - | - |
| II. Pozostałe przychody operacyjne | 17.365,95 | - |
| III. Przychody finansowe | 39.921.039,88 | 95,9% |
| IV. Zyski nadzwyczajne | - | - |
| RAZEM | 41.634.405,83 | 100,0% |
| I. Koszty działalności operacyjnej | 3.269.359,26 | 70,6% |
| - Amortyzacja | - | - |
| - Zużycie materiałów i energii | 26.447,39 | 0,6% |
| - Usługi obce | 548.631,14 | 11,9% |
| - Podatki i opłaty | 6.326,11 | 0,1% |
| - Wynagrodzenia | 2.324.409,11 | 50,2% |
| - Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 177.097,23 | 3,8% |
| - Pozostałe koszty rodzajowe | 186.448,28 | 4,0% |
| - Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - |
| II. Pozostałe koszty operacyjne | 7.381,16 | 0,2% |
| III. Koszty finansowe | 978.091,00 | 21,1% |
| IV. Straty nadzwyczajne | - | - |
| V. Podatek dochodowy | 373.795,00 | 8,1% |
| RAZEM | 4.628.626,42 | 100,0% |

Główne rynki zbytu i2 Development S.A. i jego Grupy Kapitałowej

Spółka i2 Development S.A. oraz spółki od niej zależne w 2016 roku działały głównie na rynku krajowym. Na rynku zagranicznym działa spółka i2 Development S.a.r.l. oraz i2 Investments SCSp, których siedziba znajduje się w Luksemburgu. Głównym przedmiotem obu spółek jest nabywanie i posiadanie udziałów – administracja, rozwój i zarządzanie tymi udziałami.

Nabywcą usług deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi i usługowymi, są krajowe i zagraniczne osoby fizyczne oraz prawne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku

działalność deweloperska prowadzona była poprzez spółki należące do Grupy Kapitałowej Spółki na terenie miasta Wrocławia.

W zakresie działalności budowlano-montażowej głównym obszarem działania Grupy i2 Development S.A. jest Wrocław.

VI. Istotne dla oceny sytuacji jednostki – wskaźniki finansowe i niefinansowe, łącznie z informacjami dotyczącymi zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia, a także dodatkowe wyjaśnienie do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------|-------|
| 1) Rentowność majątku | 13,8% | 0,6% |
| 2) Rentowność netto sprzedaży | 88,9% | 23,9% |
| 3) Płynność – wskaźnik płynności I | 1,4 | 0,1 |
| 4) Płynność – wskaźnik płynności III | 0,7 | 0,0 |
| 5). Szybkość obrotu należności (dni) | 4 | 13 |
| 6) Okres spłaty zobowiązań (dni) | 122 | 849 |
| 7) Szybkość obrotu zapasów (dni) | 0 | 0 |
| 8) Trwałość struktury finansowani | 99,7% | 99,1% |
| 9) Obciążenie majątku zobowiązaniami | 4,1% | 1,5% |

Przy obliczaniu wskaźników zastosowano następujące reguły obliczeniowe:

- 1) Zysk/ (strata) netto / Suma bilansowa
- 2) Zysk/ (strata) netto/ Przychody ogółem
- 3) Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe
- 4) (Aktywa obrotowe – Zapasy – Należności krótkoterminowe) / Zobowiązania krótkoterminowe
- 5) (Należności krótkoterminowe / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 6) (Zobowiązania krótkoterminowe / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 7) (Zapasy / Przychody netto ze sprzedaży) * 360 dni
- 8) (Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe) / Suma bilansowa
- 9) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / Suma bilansowa

Ogólna sytuacja finansowa Spółki w roku 2016 odnosząc się do roku 2015 uległa polepszeniu. Rentowność majątku w 2016 roku poprawiła się o 13,2% porównując do roku 2015, co świadczy o coraz to lepszym wykorzystaniu majątku Spółki w osiągniętych wynikach. Rentowność sprzedaży w analizowanym okresie osiągnęła 88,9%, na jej wpływ miał głównie wzrost skali działalności Spółki.

Wskaźniki płynności w 2016 roku osiągają bezpieczny poziom i mieszczą się w granicach normy 1,2 – 2,0, świadczy to o poprawnej strukturze finansowania oraz o zdolności Spółki do terminowego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźnik rotacji należności oraz wskaźnik rotacji zobowiązań uległ zmniejszeniu, co świadczy o tym, że Spółka nie ma problemów ze ściąganiem swoich należności oraz 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 4,1% w 2016 roku, wskazuje on na niski 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 31.12.2016 rok wynosi 10,0 mln zł.

VII. 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. i jego Grupy Kapitałowej oraz osiągnięte przez nie 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. i jego Grupy Kapitałowej. 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. i jego Grupy Kapitałowej, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów i2 Development S.A. i jego Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność i2 Development S.A. i jego Grupy Kapitałowej 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. i jego Grupy.

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. i jego Grupy.

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 całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

i2 Development S.A. i jego Grupa są uzależnione od cen sprzedawanych lokali, na które nie mają bezpośredniego wpływu. 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. i jego Grupy.

Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez i2 Development S.A. i jego Grupę

W ramach prowadzonej działalności i2 Development S.A. i jego Grupa 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 jego Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez i2 Development S.A. i jego Grupie cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. i2 Development S.A. i jego Grupa może nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów finansowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich i2 Development S.A. i jego Grupy realizowanych na tych gruntach. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych oraz rękojmią

Pomimo współpracy i2 Development S.A. i jego Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest on w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy i2 Development S.A. i jego Grupy oraz na ich wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów.

Na i2 Development S.A. i jego Grupie ciąży obowiązek z tytułu rękojmi, wynikające z Kodeksu Cywilnego. Wywiązanie się przez i2 Development S.A. i jego Grupę z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi i2 Development S.A. i jego Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej i2 Development S.A. i jego Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności i2 Development S.A. i jego Grupy 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, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

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. i jego Grupy 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. i jego Grupy. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko związane z dźwignią finansową

i2 Development S.A. i jego Grupa finansują swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na Datę Prospektu nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się i2 Development S.A. i jego Grupy z zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych 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 jego Grupa mogą być zmuszeni do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i2 Development S.A. i jego Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki i2 Development S.A. i jego Grupy.

Ryzyko kredytowe

i2 Development S.A. i jego Grupa zawierają transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie i2 Development S.A. i jego Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych i2 Development S.A. i jego Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe i2 Development S.A. i jego Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W i2 Development S.A. i jego Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

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. i jego Grupę działalności. Pracownicy i2 Development S.A. i jego Grupy 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. i jego Grupę z kredytów bankowych. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają i2 Development S.A. i jego Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Zarząd i2 Development S.A. i jego Grupy przyjął politykę zarządzania tym ryzykiem. i2 Development S.A. i jego Grupa posiada oprocentowane zarówno aktywa jak i zobowiązania. W celu ograniczenia ryzyka zmian stopy procentowej, zobowiązania i2 Development S.A. i jego Grupy są oprocentowane zarówno według stałej jak i zmiennej stopy procentowej. i2 Development S.A. i jego Grupa 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.

VIII. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

- 1) W dniu 24 marca 2016 roku spółka i2 Development S.A. nabyła 25 szt. Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Wratislavia Project Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych za łączną kwotę 206 207,75 zł.
Cena emisyjna jednego certyfikatu serii C wyniosła: 8 248,31 zł.
- 2) W dniu 21 grudnia 2016 roku miało miejsce zbycie wszystkich jednostek uczestnictwa w kapitale zakładowym spółki prawa luksemburskiego i2 Investments SCSp., będącej spółką w Grupie Kapitałowej i2 Development S.A.. Transakcja odbyła się pomiędzy Wratislavia Project FIZ AN (Zbywca) a i2 Development S.A. (Nabywca). Cena nabycia wyniosła 267 846 624,67 zł. Termin zapłaty określono do dnia 28 grudnia 2016 roku.
- 3) W dniu 27 grudnia 2016 roku zostały przez i2 Development S.A. wyemitowane obligacje o łącznej wartości 267 847 00,00 zł, po przyjęciu propozycji nabycia skierowanej przez Wratislavia Project FIZ AN. Wzajemnie wierzytelności (z tytułu sprzedaży i emisji obligacji) zostały pomiędzy podmiotami rozliczone kompensatą, potrącone.

Transakcja pozostała bez wpływu na kształt Grupy Kapitałowej i2 Development S.A.. Udziały w spółce luksemburskiej i2 Investments SCSp. oraz zobowiązania z tytułu emisji obligacji są prezentowane przez Spółkę „per saldo” (szykiem zwartym) w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia, opisane poniżej.

- 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 zł, 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 zł, 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) 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) W dniu 14 marca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych). Są to obligacje 2 letnie a termin ich wykupu przypada na październik 2019 roku, oprocentowanych zmiennie – według WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększone 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.

W dniu 6 kwietnia 2017 Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 232/17 o przyjęciu obligacji do depozytu papierów wartościowych.

5) 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.

IX. 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 się rozrastać dzięki obecnie realizowanym przedsięwzięciom deweloperskim jak i tym planowany w najbliższej przyszłości, co przełoży się na rozwój spółki i2 Development S.A.

X. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka w 2016 roku nie prowadziła działań w zakresie badań i rozwoju.

XI. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale i2 Development S.A.

Zestawienie wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę, za posiedzenia Rady Nadzorczej i Członków Zarządu za 2016 rok (w tys. zł)

| 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 | 2.276,40 |

* 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.

XII. 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

Część dotycząca udziałów w spółce i2 Development S.A. została opisana w punkcie „Kapitał Zakładowy”, w niniejszym sprawozdaniu. Spółka nie nabywała akcji własnych.

XIII. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

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

XIV. 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 Wratislavia 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 2016 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.

XV. Oświadczenie dotyczące stosowania zasad Ładu Korporacyjnego

Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsca, 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

W roku 2016 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>

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 2016 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 oraz warunków GRUPA i2 Development S.A. Sprawozdanie Zarządu z działalności i2 Development S.A. oraz Grupy i2 Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim spółka publiczna, 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.

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, każdy z członków odpowiedzialny jest za sprawy Spółki. Z tego też powodu Emitent nie będzie stosował powyższej zasady.

Zasada II.Z.8 – Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

W Spółce nie został powołany Komitet Audytu, a jego obowiązki wykonuje Rada Nadzorcza wobec czego Emitent nie spełni powyższej zasady. Emitent zamierza przestrzegać powyższej zasady w przypadku powołania Komitetu Audytu.

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 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.

Zasady powoływania i odwoływania zarządu

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.

Zmiana 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.

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

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. 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. Ponadto, Spółka podaje szczegółowy opis uprawnień akcjonariuszy w każdorazowym ogłoszeniu o zwołaniu Walnych Zgromadzeń na stronie internetowej Spółki, tj. www.i2development.pl.

Skład osobowy i zmiany w zakresie składu osobowego w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 roku w organach zarządzających, nadzorujących Spółki oraz ich komitetach

Zarząd Spółki

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

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.

Rada Nadzorcza

- 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.

XVI. 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 03.04.2017 r.):

Postępowania karne:

1. i2 Development Sp. z o.o. – Pokrzywdzony

Patryk Węgrzyn, Dawid Seweryn, Adrian Sosnowski – Oskarżeni

W dniu 15 stycznia 2015 roku na terenie inwestycji przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu doszło do kradzieży elementów budowlano – konstrukcyjnych. W związku z faktem popełnienia przestępstwa kierownik budowy złożył stosowne zawiadomienie do Prokuratury. Wartość szkody została określona na kwotę 1.100,00 zł.

Prokuratura Rejonowa dla Wrocławia- Stare Miasto skierowała do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział V Karny akt oskarżenia przeciwko oskarżonemu Adrianowi Sosnowskiemu, Patrykowi Węgrzyn, Dawidowi Seweryn.

Sąd Rejonowy wydzielił postępowanie przeciwko Adrianowi Sosnowskiemu do odrębnego postępowania, które prowadzone jest pod sygn. akt V K 536/15. Natomiast sprawa p-ko oskarżonemu Patrykowi Węgrzyn i Dawidowi Seweryn toczyła się pod sygnaturą V K 311/15.

W obydwóch sprawach został złożony przez pokrzywdzoną spółkę wniosek o orzeczenie obowiązku naprawy szkody w trybie art. 46 kodeksu karnego w kwocie 1.100,00 zł.

W sprawie o sygn. akt V K 311/15 Sąd Rejonowy wydał w dniu 11 czerwca 2015 roku wyrok, w którym uznał oskarżonych Patryka Węgrzyn i Dawida Seweryn za winnych zarzucanego im czynu tj. kradzieży i na podstawie art. 46 kk orzekł wobec oskarżonych środek karny w postaci obowiązku naprawienia szkody poprzez zapłatę solidarnie na rzecz pokrzywdzonego i2 Development Sp. z o.o. kwoty 100,00 zł.

W sprawie o sygn. akt V K 536/15 nadal prowadzone jest postępowanie sądowe, na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 roku przesłuchano świadków oraz wyznaczono kolejny termin rozprawy.

2. i2 Grupa Sp. z o.o. (obecnie i2 Development Spółka akcyjna i2 Grupa Sp. z o. o.) - Pokrzywdzony

Justyna Wawrzkievicz, Marcin Rogowski – Oskarżeni

W dniu 2 września 2014 roku na terenie inwestycji przy ul. Jana Pawła II we Wrocławiu doszło do kradzieży lusterek dwóch wkładów lustrzanych z lusterek bocznych zewnętrznych z samochodu marki Porsche o numerze rej. DW 130UE. W związku z faktem popełnienia przestępstwa pracownik spółki złożył stosowne zawiadomienie do Prokuratury. Wartość szkody została określona na kwotę 2.908,00 zł.

Prokuratura Rejonowa dla Wrocławia- Stare Miasto skierowała do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział V Karny akt oskarżenia przeciwko oskarżonym Justynie Wawrzkievicz oraz Marcinowi Rogowskiemu. Sprawa toczy się przez Sądem Rejonowym pod sygn. akt V K 516/15.

Spółka złożyła wniosek o orzeczenie obowiązku naprawy szkody w trybie art. 46 kodeksu karnego w kwocie 2.908,00 zł. Sąd w toku postępowania zobowiązał Spółkę do złożenia oświadczenia, czy zostało Pokrzywdzonemu wypłacone odszkodowanie z ubezpieczenia AC, lub czy prowadził on postępowanie cywilne wobec oskarżonych o naprawę szkody poniesionej, w związku z przywłaszczeniem mienia przez oskarżonych.

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 31.07.2013 r.

Dnia 8 maja 2015 r. 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 BGK Nieruchomości S.A. p-ko Spółce i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k., wps –242 463,75 zł (słownie: dwieście czterdzieści dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy 75/100).

Pozwem z dnia 12 listopada 2015 r. BGK Nieruchomości S.A. pozwała spółkę i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. o zapłatę kwoty 242 463,75 zł. tytułem kary umownej, naliczonej na podstawie zawartego przez Strony listu intencyjnego, który przewidywał możliwość zawarcia przez Strony umowy sprzedaży nieruchomości należącej do Spółki, położonej przy ul. Piłsudskiego 91 we Wrocławiu.

30 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, X Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądził od Spółki i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. na rzecz BGK Nieruchomości S.A. kwotę 242 463,75 zł. Od przedmiotowego nakazu pozwana spółka wniosła sprzeciw, w którym wskazała na brak podstaw prawnych do naliczenia przez powoda kar umownych i wniosła o oddalenie powództwa w całości. Sprawa prowadzona jest przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu pod sygn. akt X GC 16/16.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowił o skierowaniu Stron do mediacji, Spółka i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. w odpowiedzi na postanowienie Sądu o skierowaniu Stron do mediacji wskazała, iż nie wyraża zgody na przeprowadzenie mediacji.

30 marca 2017 r. zapadł wyrok w sprawie – powództwo zostało oddalone w całości, na rzecz pozwanej zostały zasądzone koszty procesu. Wyrok nie jest prawomocny.

3. 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 2016r. KPB sp. z o.o. pozwała GLMTZ 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 2016r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanej zapłatę kwoty 43.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wpłynął sprzeciw od nakazu zapłaty od strony pozwanej, pierwszy termin rozprawy został wyznaczony na dzień 31 maja 2017 r.

4. 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 2016r. 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 2016r. 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.

Sprawy zostały połączone, termin rozprawy został wyznaczony na dzień 22 czerwca 2017 r.

5. Sprawa z powództwa STAL-MONT sp. z o.o. z/s we Wrocławiu przeciwko KPB sp. z o.o. o zapłatę kwoty 10.180,96 zł

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej (sygn. akt IV GNc 5308/16) i dotyczy zapłaty za prace budowlane. Pozew został wniesiony w dniu 27 października 2016 r., zaś w dniu 28 października 2016 r. pozwana dokonała zapłaty całości kwoty objętej pozwem.

W dniu 7 grudnia 2016 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zaś strona pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się umorzenia postępowania z uwagi na dobrowolne uiszczenie kwoty dochodzonej pozwem, a także zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Termin rozprawy nie został wyznaczony.

6. 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 r. 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 nie został wyznaczony.

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

W dniu 20 sierpnia 2015r. 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 2016r.

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 2016r. Sąd zdecydował o powołaniu biegłego sądowego z zakresu budownictwa celem sporządzenia opinii.

Termin rozprawy nie został wyznaczony

Postępowanie administracyjne:

1. Sprawa ze skargi spółki i2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp.k. na wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2015 r., który uchylił decyzję Wojewody Dolnośląskiego nr o-664/14 z dnia 10 listopada 2014 r. uchylającą decyzję Prezydenta Miasta Wrocławia nr 43/2014 z dnia 12 września 2014 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Rafin sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku biurowego z częścią usługowo-handlową w paterze i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Zaulek Wolski 5a we Wrocławiu

Wyrokiem z dnia 7 maja 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uchylił decyzję Wojewody Dolnośląskiego nr o-664/14 z dnia 10 listopada 2014 r. uchylającą decyzję Prezydenta Miasta Wrocławia nr 43/2014 z dnia 12 września 2014 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia Rafin sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku biurowego z częścią usługowo-handlową w paterze i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Zaulek Wolski 5a we Wrocławiu. Zdaniem WSA w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyrok WSA został zaskarżony przez spółkę i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k., która w dniu 17 lipca 2015 r. wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W skardze kasacyjnej i2 Development sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz rozpoznanie merytoryczne skargi kasacyjnej, w sytuacji ustalenia przez NSA, że nie doszło przy wydaniu zaskarżonego wyroku do naruszeń przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a zachodzi jedynie naruszenie prawa materialnego.

Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 26 kwietnia 2017 r.

Postępowanie podatkowe:

1. 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.

Nasza linia obrony opiera się na fakcie, iż 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 r. wniosła odwołanie co do każdej z decyzji kwestionując w całości wysokość ustalonych zobowiązań, powołując się na liczne proceduralne i merytoryczne uchybienia organów. Sprawy są prowadzone przez doradców podatkowych - Tax Advisors Group Sp. z o.o. Spółka Doradztwa Podatkowego z/s we Wrocławiu.

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2017

Andrzej Kowalski

Prezes Zarządu

Marcin Misztal

Wiceprezes Zarządu