

i2 DEVELOPMENT

i2 Development Spółka Akcyjna



**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
za rok obrotowy 2020**

Wrocław, dnia 18 czerwca 2021 roku

Spis treści

1. Skład Rady Nadzorczej	3
2. Życiorysy Członków Rady Nadzorczej	3
3. Kompetencje oraz sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej	5
4. Prace Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.....	7
5. Ocena sposobu wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.	8
6. Komitety Rady Nadzorczej	8
7. Ocena działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze i polityki w tym zakresie.	9
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 rok.	9
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020r..	10
10. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 rok.	10
11. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok obrotowy 2020.....	11
12. Ocena wniosku w sprawie pokrycia straty Spółki za rok 2020.....	12
13. Ocena sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2020 wraz z oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki	12
14. Wnioski	14

1. Skład Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- **Andrzej Kowalski** -Przewodniczący
- **Radosław Kuczyński** - Członek
- **Piotr Puchalski** – Członek
- **Jakub Klimczak** – Członek
- **Michał Gabrysiak** – Członek

Kadencja Rady Nadzorczej trwająca od dnia 26.06.2015 r. zakończyła się w dniu 13.06.2018 r., to jest w dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdania finansowe Spółki a rok obrotowy 2017 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Obecna kadencja Rady Nadzorczej trwa od dnia 13.06.2018 r. i zakończy się w dniu 13.06.2021 r. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 3 lata. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Szczegółowy tryb pracy (zasady organizacji i sposób działania) Rady Nadzorczej określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin oraz Statut Spółki. W związku z tym, iż Rada Nadzorcza Spółki funkcjonuje w składzie 5 osobowym posiada statutowe upoważnienie do wykonywania zadań komitetu audytu.

Większość członków Rady Nadzorczej, tj. Radosław Kuczyński, Jakub Klimczak, Piotr Puchalski oraz Michał Gabrysiak złożyli oświadczenia na podstawie § 16 ust. 13 Statutu Spółki, że spełniają kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2. Życiorysy Członków Rady Nadzorczej

Przedstawiono życiorysy członków Rady Nadzorczej powołanych na wspólną 3 – letnią kadencję, którzy pełnili funkcję w okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.:

Andrzej Kowalski

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Inżynierii Środowiska Politechniki Wrocławskiej. Ukończył MBA na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu.

Jest jednym z założycieli grupy i2 Development. Od 2002 do 2018 pełnił funkcję Prezesa Zarządu i2 Development Sp. z o.o., zaś w latach 2015 – 2018 funkcję Prezesa oraz Wiceprezesa Zarządu i2 Development S.A.

Radosław Kuczyński

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Wrocławskiego. Studiował również we Francji, gdzie ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania systemami przemysłowymi w Ecole Centrale de Paris.

Pan Radosław Kuczyński karierę zawodową rozpoczął w 1995 roku w centrali firmy Lukas we Wrocławiu. Od połowy 1997 roku związał się z grupą BNP Paribas rozpoczynając pracę w dziale analiz statystycznych firmy BNP Paribas Personal Finance (dawniej Cetelem) w Paryżu. W kolejnych latach zajmował stanowiska dyrektorskie w centrali i filiach zagranicznych Cetelem oraz BNP Paribas. Od 1998 roku pracował jako Dyrektor Działu IT, początkowo w Cetelem Polska, a następnie w niemieckiej filii firmy, gdzie od 2004 roku odpowiadał również za dział planowania finansowego i kontrolingu. W latach 2006 – 2007 Radosław Kuczyński był zastępcą Dyrektora Regionu Eurazja-Afryka Północna w centrali grupy BNP Paribas Personal Finance w Paryżu. Przez kolejne 4 lata pracował jako członek zarządu banku UkrSibbank na Ukrainie, gdzie był odpowiedzialny za rozwój linii biznesowej Personal Finance. Od 2011 roku Radosław Kuczyński był członkiem zarządu Cetelem w Republice Czeskiej, odpowiedzialnym za marketing i sprzedaż. W okresie od 16 września 2013 r. do 30 czerwca 2020 r. pełnił funkcję Prezesa Zarządu Europejskiego Funduszu Leasingowego S.A. Od 1 lutego 2020 r. pracuje dla funduszu inwestycyjnego Financial Services Capital Partners z Londynu jako Operating Partner. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od 26.06. 2015 r., w dniu 13 czerwca 2018 r. został powołany na kolejną kadencję.

Piotr Puchalski

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, ukończył studia na kierunku Finanse i Bankowość.

Pan Piotr Puchalski rozpoczynał karierę zawodową w 1998 roku w Wyższej Szkole Handlu i Finansów Międzynarodowych, gdzie pracował jako wykładowca informatyki. Następnie w latach 1998-1999 pracował jako młodszy analityk w Deloitte & Touche sp. z o.o. W latach 2000-2006 Pan Piotr Puchalski był zatrudniony w Banku BPH S.A., początkowo w Departamencie Analiz i Monitoringu jako młodszy analityk, następnie Departamencie Korporacyjnego Ryzyka Kredytowego 2, Zespole Finansowania Strukturalnego na stanowisku specjalisty i starszego specjalisty. Od 2006 do 2008 r. pracował jako kierownik w Centrum Bankowości Korporacyjnej w Warszawie, Zespole Finansowania Nieruchomości Banku Zachodniego WBK S.A. W latach 2008-2013 był związany z Grupą PZU gdzie był zarządzającym funduszy inwestycyjnych sektora nieruchomości, a w latach 2013-2014 z Grupą Banku Gospodarstwa Krajowego gdzie współtworzył Fundusz Mieszkań na Wynajem oraz był przewodniczącym Komitetu Inwestycyjnego. W latach 2014-2015 pełnił funkcję Associate Director w Savills sp. z o.o. Obecnie pracuje jako Investment Manager CEE w Cromwell Property Group oraz prowadzi działalność gospodarczą pod własnym nazwiskiem. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od czerwca 2015 r., w dniu 13 czerwca 2018 r. został powołany na kolejną kadencję.

Jakub Klimczak

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie na kierunku finanse i bankowość. Przez dwa semestry studiował na Université libre de Bruxelles – Solvay Business School w Brukseli w ramach programu wymiany „Socrates/Erasmus”. Pan Jakub Klimczak rozpoczynał karierę zawodową w 2005 r. jako dealer walutowy oraz menedżer ds. kontaktów z klientami korporacyjnymi w Banku BPH S.A. (Grupa HypoVereinsbank AG) w Warszawie, gdzie pracował do 2007 r. Następnie, w latach 2008-2009 pracował jako menedżer ds. finansowania projektów w Kredyt Bank S.A. w Warszawie. W latach 2010 – 2012 Pan Klimczak był zatrudniony jako starszy analityk finansowy w ING Bank S.A. oraz w Pekao Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie. Od 2012 r. do 2013 r. był związany z PZU TFI S.A. jako menedżer inwestycyjny gdzie współzarządzał funduszem nieruchomości. W 2013 r. rozpoczął współpracę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdzie początkowo pełnił funkcję doradcy/eksperta, a po utworzeniu BGK Nieruchomości S.A. w 2014 r. –

dyrektora departamentu inwestycji. Do września 2015 r. pełnił funkcję dyrektora działu rynków kapitałowych w Knight Frank sp. z o.o. W PKO TFI S.A Pan Jakub Klimczak pracował jako Investments Manager oraz pełnił funkcję Członka Zarządu w spółkach powiązanych z funduszem inwestycyjnym. Funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki pełni od 26.06.2015 r., w dniu 13 czerwca 2018 r. został powołany na kolejną kadencję..

Michał Gabrysiak

Ekspert z zakresu krajowego i międzynarodowego prawa podatkowego i Partner w spółce doradztwa podatkowego Tax Support Center Sp. z o.o. Absolwent Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego. Karierę rozpoczął w 2009 r. i do roku 2017 współpracował z renomowanymi spółkami doradczymi, jak chociażby PricewaterhouseCoopers dochodząc do najwyższych szczebli Managerskich. W trakcie pracy zawodowej nabył wieloletnie doświadczenie w stosowaniu prawa podatkowego na wszelkich płaszczyznach biznesu, a także konstruowaniu i tworzeniu krajowych oraz międzynarodowych struktur kapitałowych. Od 2014 r. doświadczony wykładowca i trener wielu renomowanych podmiotów szkoleniowych, w tym Krajowej Izby Podatkowej, Stowarzyszenia Księgowych w Polsce, BDO, MDDP czy Agencji Państwowych. Autor licznych publikacji publikowanych m.in. w Rzeczpospolitej, pozycjach wydawnictwa Difin, Presscom WoltersKluwer i innych.

3. Kompetencje oraz sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu. Przy zawieraniu umów z członkami Zarządu oraz w sporach z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Zgodnie z § 18 Statutu, oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych oraz w innych postanowieniach Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności: (i) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki; (ii) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; (iii) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; (iv) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; (v) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; (vi) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki; (vii) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; (viii) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; (ix) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia.

Ponadto Rada Nadzorcza wyraża Zarządowi zgodę na: (i) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (ii) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iii) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej 10.000.000 EUR; (iv) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; (v)

zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem; (vi) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Rada Nadzorcza może na czas oznaczony delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej, na zaproszenie Przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu.

Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady Nadzorczej zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiegokolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego.

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały.

Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały także w trybie pisemnym bez odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej (tryb obiegowy) lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna jeżeli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Podejmowanie uchwał w trybach głosowania na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, obiegowym lub przy użyciu środków porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów

Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

4. Prace Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Rada Nadzorcza, zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych i Statutu Spółki sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej funkcjonowania. Członkowie Rady Nadzorczej pozostawali w stałym kontakcie z Zarządem i aktywnie uczestniczyli we wszystkich sprawach. Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w 2020 r. poza stałym nadzorem nad bieżącą działalnością Spółki, były m.in.:

- analiza wyników finansowych Spółki, w tym w szczególności zapoznanie się z kwartalnymi i półrocznymi jednostkowymi i skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Spółki;
- ocena pracy zarządu,
- analiza zmian przepisów dotyczących informacji poufnych i obowiązków informacyjnych Spółki,
- analiza zmian przepisów ustawy ofercie publicznej, w tym w szczególności dotyczących konieczności wprowadzenia polityki wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej,
- przygotowanie i wdrożenie polityki wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej,
- przegląd postępu realizacji inwestycji i warunków rynkowych dla ich realizacji;
- analiza krótkoterminowego oraz długoterminowego wpływu pandemii COVID-19 na globalną i polską gospodarkę, w tym na rynek nieruchomości,
- dokonanie wyboru firmy audytorskiej zgodnie z zasadami polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia Spółce zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Nadzorczej 2/X/2017 – dokonano wyboru Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu, ul. ABPA Antoniego Baraniaka 88E, 61-131 Poznań, KRS 407558, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 4055 do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok 2020 oraz za rok 2021, przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i2 Development S.A. za 1 półrocze 2020 roku oraz za 1 półrocze 2021 roku, przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 1 półrocze 2020 roku oraz za 1 półrocze 2021 roku.
- omówienie sprawozdań finansowych za 2019 r., tj. jednostkowego sprawozdania finansowego spółki i2 Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej i2 Development, omówienie sprawozdania Zarządu z działalności spółki oraz działalności grupy kapitałowej i2 Development za rok 2019 r., omówienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2019 r., podjęcie uchwały w przedmiocie zaopiniowania rekomendacji Zarządu co do sposobu podziału zysku za rok 2019.

Z uwagi na trwającą pandemię COVID-19 Rada Nadzorcza obradowała przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.

5. Ocena sposobu wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

W ramach czynności nadzorczych Rada Nadzorcza przeprowadziła analizę realizacji przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Przedmiotem analizy były następujące dokumenty i informacje:

- raporty bieżące i okresowe opublikowane przez Spółkę w 2020 roku
- informacje na temat stosowania przez spółkę zasad i rekomendacji zawartych w zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW

W dniu 21 kwietnia 2016 roku Spółka opublikowała pierwszy raport bieżący w systemie ESPI i od tego czasu Spółka regularnie publikuje w tym systemie, a także na swojej stronie internetowej (w części „Relacje Inwestorskie” w zakładce „Raporty”) informacje o wszelkich istotnych zdarzeniach dotyczących sytuacji całej Grupy Kapitałowej i2 Development S.A., które mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki.

W dniu 19 maja 2016 roku Spółka opublikowała raport w systemie EBI zawierający informację na temat stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Zbiór zasad jest ładu korporacyjnego, któremu podlega spółka jest także publicznie dostępny na stronie internetowej Spółki w części „Relacje Inwestorskie”, w zakładce „Ład korporacyjny”.

Na podstawie powyższych dokumentów i informacji, a także mając na uwadze wyjaśnienia przekazane przez Zarząd Spółki, Rada Nadzorcza nie zidentyfikowała naruszeń obowiązków informacyjnych obciążających Spółkę.

Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje działalność Spółki w zakresie wypełniania obowiązków informacyjnych w roku obrotowym 2020.

6. Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 4 lipca 2019 r. powołała Komitet Audytu w składzie:

- Radosław Kuczyński – Przewodniczący KA, członek niezależny,
- Michał Gabrysiak – Członek KA, członek niezależny,
- Andrzej Kowalski – Członek KA, członek niezależny.

Dotychczas zadania Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza, która przyjęła je z uwagi na fakt, iż Spółka w okresie wskazanym w ustawie z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym nie przekraczała wielkości określonych w art. 128 ust. 4 pkt 4) Ustawy.

Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Rada Nadzorcza (pełniąc zadania Komitetu Audytu) przyjęła politykę o procedurze wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci.

Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza nie powołała komitetu do spraw wynagrodzeń.

7. Ocena działalność sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze i polityki w tym zakresie.

Z uwagi na incydentalny charakter działalności Spółki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, Rada Nadzorcza nie widzi konieczności wdrażania polityki w tym zakresie.

8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 rok.

Zgodnie z art. 382 § 3 KSH oraz Statutem Spółki, Rada Nadzorcza zapoznała się i dokonała oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Wybrany uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 2020 r. audytor, tj. Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu, ul. ABPA Antoniego Baraniaka 88E, 61-131 Poznań, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 4055 zbadał sporządzone przez Zarząd jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sprawozdawczy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Zdaniem audytora zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2020 r. we wszystkich istotnych aspektach:

- Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.,
- Sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodnie z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.

Rada Nadzorcza, kierując się dokonanyimi ustaleniami własnymi oraz przedstawionymi przez audytora wynikami badania sprawozdania finansowego, akceptuje przedłożone jednostkowe sprawozdanie, składającego się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku,
- b) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 747.834.125,33 złotych
- c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazującego stratę netto w wysokości 1.724.148,00 złotych
- d) sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego ogółem o kwotę 1.724.148,00 złotych, osiągając poziom na dzień 31.12.2020 r. – 269.907.979,74 złotych
- e) sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 599.590,39 złotych, osiągając poziom na dzień 31.12.2020 r. – 431.501,88 złotych,
- f) dodatkowych informacji i wyjaśnień

Rada Nadzorcza stwierdza, iż jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2020 r. sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z przepisami o rachunkowości oraz zawiera rzetelną i kompleksową relację z działalnością w okresie sprawozdawczym.

9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 r.

Działając na podstawie art. 382 § 3 KSH i Statutu Spółki, Rada nadzorcza zapoznała się z treścią sprawozdania z działalności za okres sprawozdawczy, tj. 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. sporządzonego przez Zarząd i dokonała jego oceny.

Rada Nadzorcza stwierdza, że informacje zawarte w sprawozdaniu są kompletne i zgodnie z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym, jak i zgodne ze stanem faktycznym. Rada Nadzorcza wyraża akceptację dla działalności Zarządu Spółki w 2020 r.

10. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 rok.

Zgodnie z art. 382 § 3 KSH oraz Statutem Spółki, Rada Nadzorcza zapoznała się i dokonała oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok obrotowy 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Wybrany uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 2020 r. audytor, tj. Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu, ul. ABPA Antoniego Baraniaka 88E, 61-131 Poznań, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem

4055 zbadał sporządzone przez Zarząd skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za okres sprawozdawczy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Zdaniem audytora zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 r. we wszystkich istotnych aspektach:

- Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku,
- Sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową oraz postanowieniami statutu jednostki dominującej.

Rada Nadzorcza, kierując się dokonanymi ustaleniami własnymi oraz przedstawionymi przez audytora wynikami badania sprawozdania finansowego, akceptuje przedłożone skonsolidowane sprawozdanie, składającego się z:

- a) wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku,
- b) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 457.436.229,74 zł,
- c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, wykazującego stratę netto w wysokości 10.052.347,62 zł,
- d) sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego ogółem o kwotę 11.364.923,91zł, osiągając poziom na dzień 31.12.2020 r. – 252.862.872,04 zł,
- e) sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 8.303.458,65 zł, osiągając poziom na dzień 31.12.2020 r. – 11.385.480,07 zł,
- f) dodatkowych informacji i wyjaśnień

Rada Nadzorcza stwierdza, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 r. sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z przepisami o rachunkowości oraz zawiera rzetelną i kompleksową relację z działalnością w okresie sprawozdawczym.

11. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok obrotowy 2020

Działając na podstawie art. 382 § 3 KSH i Statutu Spółki, Rada nadzorcza zapoznała się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za okres sprawozdawczy, tj. 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. sporządzonego przez Zarząd i dokonała jego oceny.

Rada Nadzorcza stwierdza, że informacje zawarte w sprawozdaniu są kompletne i zgodnie z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym, jak i zgodne ze stanem faktycznym. Rada Nadzorcza wyraża akceptację dla działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. 2020 r.

12. Ocena wniosku w sprawie sposobu pokrycia straty Spółki za rok 2020.

Spółka zakończyła 2020 rok stratą netto w wysokości **1.724.148,00 złotych (słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia cztery tysiące sto czterdzieści osiem złotych 00/100)**. Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu, aby strata została pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 382 § 3 KSH Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje propozycję Zarządu w przedmiocie pokrycia straty Spółki za 2020 rok.

13. Ocena sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2020 wraz z oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynniki:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- Pozostałe formy udzielania kredytów;
- Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

W dniu 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 9.700.000 złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 269.907.979,74 złotych.

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

Rada Nadzorcza oceniając sytuację Spółki w minionym roku przeanalizowała problemy, z jakimi borykała się Spółka i nie widzi żadnych przesłanek, które zagrażałyby kontynuowaniu działalności przez Spółkę.

Rada Nadzorcza wskazuje, że zgodnie z przekazaną jej informacją od Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 Spółki z Grupy i2 Development zawarły umowy rezerwacyjne,

deweloperskie i przedwstępne dotyczące sprzedaży na poziomie 217 lokali, uwzględniając również rozwiązania umów. Odnosząc się do analogicznego okresu sprzedaży za cały rok 2019 roku (208 lokali) odnotowuje się porównywalny poziom sprzedaży netto – różnica o 9 lokali. Dotychczasowy wynik sprzedaży w 2020 roku, w dużej mierze został ukształtowany przez pandemię, szczególnie w kwietniu i maju, wpływającą negatywnie na aktywność klientów oraz niski poziom oferty. W trzecim kwartale zauważalne ożywienie na rynku zakupu nieruchomości, co było też widoczne w ostatnich miesiącach 2020 roku. Oferta Grupy i2 Development na koniec 30 grudnia 2020 roku wynosiła 170 lokali.

W opinii Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki należycie wywiązywał się w 2020 r. z ciążących na nim obowiązków. Ocenę swoją Rada Nadzorcza formułuje w oparciu o sprawowany w okresie sprawozdawczym bieżący nadzór nad działalnością Spółki. Rada Nadzorcza odstąpiła od szczegółowego przedstawienia wyników ekonomiczno-finansowych Spółki, gdyż zostały one wyczerpująco zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym, w sprawozdaniu z działalności Spółki oraz w raporcie i opinii audytora.

W ocenie Rady Nadzorczej funkcjonujące w Spółce system kontroli wewnętrznej oraz polityka rachunkowości, a także działalność Komitetu Audytu, zapewniają skuteczność w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych sporządzanych i publikowanych przez emitentów papierów wartościowych. Jednym z podstawowych elementów kontroli wewnętrznej procesu sporządzania i oceny poprawności publikowanych sprawozdań finansowych jest ich weryfikacja przez niezależnego audytora zewnętrznego. Sprawozdania półroczne i roczne poddawane są sporządzanie przez służby finansowo - księgowo pod kontrolą Głównej Księgowej, a ich treść jest zatwierdzana przez Zarząd oraz poddawana ocenie biegłego rewidenta, który działa na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Spółki.

W Spółce funkcjonuje wewnętrzna sieć teleinformatyczna o wysokim stopniu zabezpieczeń oraz elektroniczny system obiegu dokumentów, co ułatwia proces obiegu faktur kosztowych, umożliwia weryfikację i akceptację wydatków i kosztów przez osoby uprawnione oraz wstępną dekretację, a także zapewnia właściwą kontrolę nad dostępem do określonej dokumentacji bieżącej i archiwalnej, umożliwia właściwe jej dostarczanie, nadzór, przetwarzanie i przechowywanie. Spółka posiada także wdrożony system CRM wspomagający pracę działu sprzedaży.

Spółka identyfikuje następujące rodzaje ryzyk: ryzyko zmian przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych, ryzyko kredytowe kontrahentów, ryzyko utraty płynności oraz ryzyko walutowe. Określone powyżej ryzyka podlegają szczegółowemu monitoringowi Charakterystyka poszczególnych ryzyk oraz metody służące ich przeciwdziałaniu zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za 2020 rok.

Spółka analizuje zmiany środowiska biznesowego pod kątem oceny ryzyk związanych z prowadzoną działalnością szczególnie pod kątem prawnym, podatkowym i operacyjnym.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych).

Pandemia COVID-19

Rada Nadzorcza jest w stałym kontakcie z Zarządem Spółki w temacie wpływu pandemii COVID-19 na sytuację biznesową Grupy i2 Development. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i ocenia ryzyka związane z pandemią, a także wprowadził procedury mające na celu zminimalizowanie ryzyka zarażenia wśród pracowników, jak i kontrahentów. Rada Nadzorcza zapoznaje się z analizowanymi przez Zarząd Spółki możliwymi scenariuszami wpływu pandemii na działalność Grupy i2 Development.

14. Wnioski

Biorąc pod uwagę wyniki oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za rok obrotowy 2020, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 r., sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. w 2020 r., a także mając na uwadze całokształt uwarunkowań, w jakich działała Spółka w 2020 roku oraz zaangażowanie Zarządu w realizację zadań, **Rada Nadzorcza wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i2 Development S.A. o:**

- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2020 r.,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej i2 Development S.A. za 2020 r.,
- podjęcie uchwały o sposobie pokrycia straty za 2020 r. zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki,
- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonywania przez nich obowiązków w 2020 r.

Wrocław, dnia 18 czerwca 2021 r.

Radosław Kuczyński

Jakub Klimczak

Piotr Puchalski

Andrzej Kowalski

Michał Gabrysiak