

Dolnośląskie Inwestycje S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU za 2019r.



SPIS TREŚCI

Spis treści.....	1
Stan prawny i władze Spółki	1
Opis działalności i istotne zdarzenia	3
Zidentyfikowane czynniki ryzyka a działalność Spółki	7
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki	9
Przewidywany rozwój Spółki	10

STAN PRAWNY I WŁADZE SPÓŁKI

Nazwa:	Dolnośląskie Inwestycje S.A.
Siedziba:	ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1i 50-367 Wrocław
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000407903
Data rejestracji w KRS	13.01.2012
Kapitał zakładowy:	100.000 zł (100 akcji po 1.000 zł), w całości wpłacony
Regon:	021802654
NIP	8982199213

Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Działalność podstawowa ujęta jest w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) w dziale 68.10.Z.

Pozostałe działalności, z których Spółka uzyskuje przychody to: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi ujęta w PKD 2007 w dziale 68.20.Z oraz działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej w PKD 2007 w dziale 82. Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

WŁADZE SPÓŁKI

Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd



Rada Nadzorcza - skład osobowy na dzień 31.12.2019 :

1. Urszula Wilczewska Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Tomasz Ogórek Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Piotr Kuczma Członek Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani w dniu 29.06.2018 na 5-letnią kadencję.

Zarząd:

Skład Zarządu na dzień 31.12.2019 jest jednoosobowy:

1. Dariusz Wilczewski Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji spółki jest następujący: jeżeli zarząd jest wieloosobowy do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważnieni są prezes zarządu jednoosobowo lub dwóch członków zarządu albo jeden członek zarządu z prokurentem.

Akcjonariusze posiadający więcej niż 10% akcji :

1. Dariusz Wilczewski posiada 94 akcje i 94% głosów na ZW

Oddziały (zakłady) posiadane przez jednostkę:

Spółka nie posiada innych oddziałów.

Podmioty, spółki w których spółka posiada wkłady, udziały lub akcje:

1. Dolnośląskie Inwestycje Wrocław Sp. z o.o.

Adres: ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1I, 50-367 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000530048

Data rejestracji w KRS 2014-11-04

NIP 8982209213

Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Udziałowcy: 100 % - Dolnośląskie Inwestycje S.A.

Spółka jest spółką celową powołaną do realizacji 2 etap inwestycji Starter pod nazwą STARTER 2 oraz zajmuje się sprzedażą i wynajmem innych mniejszych nieruchomości komercyjnych w Długołęce oraz w Oleśnicy.

2. Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna S.K.A.

Adres: ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1D, 50-367 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000469059

Data rejestracji w KRS 2013-07-19

NIP 8982204227

Komplementariusz - Dolnośląskie Inwestycje S.A., prowadzi sprawy spółki i jest uprawniony do reprezentowania spółki, nie posiada akcji tej spółki

Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Spółka w 2019r. prowadziła działalność na niedużą skalę przygotowując koncepcję nowej inwestycji we Wrocławiu.

3. Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna Nieruchomości S.K.A.

Adres: ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1D, 50-367 Wrocław



Krajowy Rejestr Sądowy 0000488013

Data rejestracji w KRS 2013-11-27

NIP 8982205327

Komplementariusz - Dolnośląskie Inwestycje S.A., prowadzi sprawy spółki i jest uprawniony do reprezentowania spółki, posiada także 50% akcji tej spółki.

Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Spółka w 2019r. prowadziła działalność na małą, nieistotną skalę.



4. Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna Mikroapartamenty S.K.A.

Adres: ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1G, 50-367 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000489148

Data rejestracji w KRS 2013-12-04

NIP 8982205422

Komplementariusz - Dolnośląskie Inwestycje S.A., prowadzi sprawy spółki i jest uprawniony do reprezentowania spółki, nie posiada akcji tej spółki.

Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Spółka w 2016r. wygrała przetarg na zakup nieruchomości od miasta Wrocław przy ul. Borowskiej, gdzie jest zrealizowana nowa inwestycja pod nazwą STARTER 3.



5. Dolnośląskie Inwestycje Sp. z o.o.

Adres: ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18/1I, 50-367 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000705042

Data rejestracji w KRS 2017-11-21

NIP 8982239125

Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Udziałowcy: 98 % - Dolnośląskie Inwestycje S.A.

Spółka jest spółką celową, która w planach ma realizować inwestycję we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza oraz będzie się zajmować wynajmem lokali.



Spółki powiązane zostały powołane w celu realizacji strategii rozwoju działalności spółki głównej.

OPIS DZIAŁALNOŚCI I ISTOTNE ZDARZENIA

Dolnośląskie Inwestycje S.A. zajmują się działalnością deweloperską realizowaną samodzielnie lub za pośrednictwem spółek celowych a także obsługą najmu mikro apartamentów.

Realizowane inwestycje przez Dolnośląskie Inwestycje S.A. i powiązane z nią spółki celowe to przede wszystkim obiekty pod nazwą STARTER, które były pierwszym tego typu projektem we Wrocławiu posiadającym w swojej ofercie wykonane w standardzie pod klucz niewielkie mikro apartamenty na sprzedaż z opcją powierzenia najmu.



Obsługą najmu we wszystkich obiektach zajmuje się spółka Dolnośląskie Inwestycje S.A. Lokale przeznaczone są dla szerokiego spektrum końcowych użytkowników, w tym w szczególności dla studentów, absolwentów



i innych młodych ludzi wchodzących w dorosłe życie. Idea STARTERA spotyka się z wielkim zainteresowaniem na rynku wrocławskim, ponieważ wpisuje się w dynamikę rozwoju miasta Wrocław, jako największego na Dolnym Śląsku ośrodka uniwersyteckiego a także centrum biznesu i przemysłu, przyciągającego swoim potencjałem młodych ludzi chcących rozpocząć tu naukę lub pracę.

Ideą projektu STARTER było stworzenie pierwszej na rynku ogólnopolskim oferty tzw. mikro apartamentów, dedykowanych do szerokiego spektrum końcowych użytkowników, w tym głównie ludzi młodych, rozpoczynających naukę lub pracę w dużym mieście.



Mała powierzchnia. Szerokie horyzonty.

Dobre miejsce na start w dorosłe życie.

Wrocławski STARTER I narodził się dzięki inspiracji brytyjskiego modelu kameralnych mieszkań Student Castle w Manchesterze. W tamtejszych akademikach młodzi ludzie aktywnie spędzają czas ucząc się, ćwicząc na siłowni, korzystając z klubokawiarni jak i wypoczywają w swoich wielofunkcyjnych mikro apartamentach. Tego typu lokale cieszą się coraz większą popularnością w dużych ośrodkach miejskich na świecie m.in. w Chinach i USA.

Projekty pod ideą STARTER realizowane są przez spółki celowe Dolnośląskich Inwestycji S.A.

Starter I – skończony



Starter II -skończony



Starter III – skończony



Dotychczas zrealizowane inwestycje w ramach tej koncepcji to:

- STARTER I - Wrocław, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18, to zrewitalizowany dawny Hotel Asystenta UW, gdzie powstało 149 mikro apartamentów. Inwestycja zakończona w 2014r.
- STARTER II- Wrocław, pl. Grunwaldzki 57, to nowy budynek, gdzie znajduje się 175 mikro apartamentów, garaż podziemny, lokale usługowe, rowerownia. Inwestycja zakończona w 2017r.
- STARTER III – Wrocław, ul. Borowska, aktualnie w budowie, gdzie powstanie 255 mikro apartamentów, garaż podziemny, lokale usługowe na parterze. Termin ukończenia inwestycji to 1Q 2020r.

Pierwszy STARTER został zrealizowany w 2014r. przez spółkę Dolnośląskie Inwestycje S.A. i polegał na trwającej ponad rok przebudowie i modernizacji dawnego Hotelu Asystenta. Budynek został zaprojektowany i wybudowany w latach 60. ubiegłego wieku. Przez wiele lat mieszkali w nim pracownicy i doktoranci Uniwersytetu Wrocławskiego. Projekt przebudowy i rozbudowy STARTERA przygotowała pracownia: AP SZCZEPANIAK. Po zakończeniu wszystkich prac w ręce klientów trafił budynek o europejskim standardzie, dotychczas zarezerwowanym wyłącznie dla apartamentowców. W budynku mieści się 149 mikro apartamentów. Wszystkie zostały wykończone pod klucz wysokiej jakości materiałami. Każdy lokal posiada klimatyzację, w pełni wyposażoną łazienkę. specjalnie projektowane meble najwyższej jakości

Wszystkie obiekty STARTER są w pełni monitorowane i chronione. Przy wejściu każdego budynku znajduje się całonocowa recepcja. W każdej inwestycji montowane są cicho i szybkobieżne windy, gdzie za pomocą karty magnetycznej można się dostać do konkretnego lokalu. Energooszczędne oświetlenie LED części wspólnych i niskosumowa wentylacja mechaniczna to kolejne ważne atuty w standardzie STARTERA. Każdy lokal wyposażony jest w indywidualnie sterowaną klimatyzację. STARTER-y to wielofunkcyjne kompleksy oferujący oprócz mikro apartamentów także wielostanowiskowy garaż podziemny oraz zlokalizowane w części parterowej lokale usługowe, uzupełniające ofertę dla użytkowników na przykład o możliwość korzystania na miejscu z restauracji, kawiarni, barów. W obiektach STARTER znajdują się również: szerokopasmowy Internet, telewizja cyfrowa, samoobsługowa pralnia oraz zadaszone rowerownie.

Autorem koncepcji architektonicznej wszystkich dotychczas zrealizowanych i budowanych STARTER-ów jest



Pracownia Projektowa AP Szczepaniak, laureat wielu branżowych nagród i wyróżnień. Projektanci stworzyli projekty m.in. Arkad Wrocławskich, Nowej Papierni i wielu osiedli mieszkaniowych. Dnia 14.10.2014 roku na uroczystej gali w hotelu Marriott w Londynie, firma AP Szczepaniak Sp. z o.o. Spółka Komandytowa, otrzymała 5 gwiazdek jako jedyne biuro architektoniczne w Polsce w kategorii Best Architecture Multiple Residence (Najlepsza Architektura Budynku Wielorodzinnego). Nagrodę wręczył osobiście Lord Best z Izby Lordów Parlamentu Brytyjskiego.

Dzięki sprytnym rozwiązaniom i mądrymu wykorzystaniu każdego centymetra udało się stworzyć przytulne mikro apartamenty, w których można wygodnie odpoczywać, uczyć się i pracować. We wszystkich lokalach znajdują się specjalnie zaprojektowane i wykonane w wysokiej jakości meble i wyposażenie na wymiar. Dzięki tego typu rozwiązaniom każdy centymetr powierzchni został tu mądrze i funkcjonalnie wykorzystany. Ciekawe i nowoczesne rozwiązania, jakie zastosowano we wnętrzach STARTER-ów, optycznie powiększają

przestrzeń. Odpowiednio dobrane kolory, wzory, materiały nadają wnętrzom lekkości i ergonomiczności. Dzięki pomysłom projektantów jedna przestrzeń pełni wiele funkcji. Zastosowane przez projektantów wnętrza w STARTER-ach nowoczesne rozwiązania pokazują, że funkcjonalność może iść w parze z dobrym designem.

Za projekty wnętrza STARTER-ów odpowiada Pracownia Projektowa założona przez dwie absolwentki Architektury Wnętrz wrocławskiej ASP, Martę Pazdykę i Natalię Cisowską. Projektantki posiadają wieloletnie doświadczenie w kompleksowym projektowaniu wnętrza zarówno prywatnych, jak i komercyjnych, a także mebli i grafiki użytkowej.

STARTER III jest realizowany w ścisłym centrum miasta Wrocławia u zbiegu ulic Borowskiej, Glinianej i Dyrekcyjnej na działce, którą spółka Dolnośląskie Inwestycje SA Mikroapartamenty SKA nabyła od Gminy Wrocław w rezultacie wygranego postępowania przetargowego we wrześniu 2016r. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie nowej galerii handlowej WROCLAVIA i nowego dworca PKS. W promieniu kilkuset metrów znajdują się Dworzec Główny PKP, wrocławski Aquapark, Sky Tower, wiele nowych biurowców i innych centrów handlowych.



W 2017r. uzyskano pozwolenie na budowę oraz została zwarta umowa z generalnym wykonawcą tj. firmą Wrocławskie Centrum Inwestycyjne Sp. z o.o SKA, która realizowała także budowę poprzednich Starterów. W połowie 2017r. uruchomiono także przedsprzedaż inwestycji za pośrednictwem Dolnośląskich Inwestycji SA, która spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem na rynku, co przełożyło się na 100% sprzedanych lokali rok przed planowanym ukończeniem budowy. Planowany termin ukończenia inwestycji to 1Q2020r.

STARTER III to kompleks wielofunkcyjny z 255 mikro apartamentami oferujący także wielostanowiskowy garaż podziemny oraz zlokalizowane w części parterowej lokale usługowe jako uzupełnienie oferty. Powierzchnia użytkowa budynku to ponad 5 tysięcy metrów kwadratowych.

Najem lokali w budynkach STARTER I i II obsługiwany przez Dolnośląskie Inwestycje S.A. cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem ze względu na doskonałą lokalizację budynków w samym centrum życia akademickiego Wrocławia jak i też wysoki standard oferowanych mikro apartamentów. Lokale przeznaczone do najmu długoterminowego są w praktyce w 100% wynajęte, a oferta najmu krótkoterminowego w 2019r. została bardzo rozwinięta także w oparciu o współpracę z dużymi operatorami internetowymi. Na portalu Booking.com STARTER ma noty na poziomie 8.6, czyli „fantastycznie”.



W maju 2017r. Dolnośląskie Inwestycje S.A. przystąpiły do przetargu nieograniczonego na zakup nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza 33- 35 ogłoszonego przez Bank PKO BP S.A. i w czerwcu podpisano umowę przedwstępną na zakup tej nieruchomości po wygranym przetargu. Transakcja zakupu nastąpiła w grudniu 2017r. Spółka w styczniu 2018r. uzyskała pozwolenie na budowę dla inwestycji ww. nieruchomości. Docelowo inwestycję będzie realizować spółka celowa tj. Dolnośląskie Inwestycje Sp. z o.o., która stanie się właścicielem ww. nieruchomości na podstawie aportu. Inwestycja jest w trakcie przygotowywania, a jej planowane rozpoczęcie nastąpiło w 4Q2019r. Zakup został sfinansowany ze środków własnych Spółki, pożyczek udzielonych m.in. przez spółki powiązane z Dolnośląskie Inwestycje SA oraz w dużym stopniu za pomocą pożyczki udzielonej przez Wrocławskie Centrum Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA, która jest także generalnym wykonawcą tej inwestycji. Po remoncie obiekt przy ul. Wita Stwosza nie będzie podlegał sprzedaży, lecz spółka celowa po zakończeniu inwestycji będzie czerpać dochody z najmu lokali.

Oferta Spółki ma już ugruntowaną pozycję na rynku najmu a doświadczenia zostaną wykorzystane także przy obsłudze kolejnego najmu budynku STARTER 3 przy ul. Borowskiej oraz obiektu przy ul. Wita Stwosza.

Spółka zatrudniała na koniec 2019r. roku 9 osób na umowę o pracę, które stworzyły zespół będący także podstawą do jej dalszego rozwoju.

Do najważniejszych wydarzeń w 2019r. należało:

1. Kontynuacja rozpoczętej w 2017r. budowy inwestycji STARTER III we Wrocławiu przy ul. ul. Borowskiej realizowanej przez spółkę celową spółkę celową Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna Mikroapartamenty S.K.A.
2. Podpisanie umowy z generalnym wykonawcą inwestycji w obiekcie we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza
3. Pełne włączenie do oferty najmu obsługiwanego przez Spółkę kolejnych ponad 150 lokali w obiekcie STARTER II, gdzie łącznie Spółka obsługuje najem ponad 270 lokali w STARTER I i STARTER II.
4. Utrzymanie wysokich ocen standardu oferty wynajmu krótkoterminowego Startera 1 i Starter 2 na poziomie 8.7, czyli „fantastycznie” na portalu Booking.com, jednym z najpopularniejszych portali rezerwacji w Polsce.

ZIDENTYFIKOWANE CZYNNIKI RYZYKA A DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

1. Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce.

Spółka prowadzi swoją działalność na rynku deweloperskim, który charakteryzuje się dużą wrażliwością na koniunkturę gospodarczą. Na wyniki tej działalności wpływa wiele czynników m. in. dostępność kredytów hipotecznych, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, poziom bezrobocia, itp. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej może mieć negatywny wpływ na kolejne inwestycje w budownictwie. Może to spowodować pogorszenie się wyników finansowych w branży. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

2. Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji.

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Spółki mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, podatkowego, finansowego i bankowego oraz hipotecznego mającego wpływ min. na ilość udzielanych kredytów na budowę (zakup) dla potencjalnych nabywców Spółki. Skutkiem wyżej wymienionych, niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Spółki, a tym samym spadek wartości aktywów Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółki do występujących zmian.

3. Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce.

Spółka prowadzi swoją działalność na rynku deweloperskim, który charakteryzuje się dużą wrażliwością na koniunkturę gospodarczą. Na wyniki tej działalności wpływa wiele czynników m. in. dostępność kredytów hipotecznych, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, poziom bezrobocia, itp. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej może mieć negatywny wpływ na kolejne inwestycje w budownictwie. Może to spowodować pogorszenie się wyników finansowych w branży. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

4. Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji.

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Spółki mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, podatkowego, finansowego i bankowego oraz hipotecznego mającego wpływ min. na ilość udzielanych kredytów na budowę (zakup) dla potencjalnych nabywców Spółki. Skutkiem wyżej wymienionych, niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Spółki, a tym samym spadek wartości aktywów Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółki do występujących zmian.

5. Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Spółkę decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Spółki przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółki do występujących zmian.



6. Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich.

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. W celu eliminacji tych ryzyk Zarząd Spółki na każdym etapie przygotowania inwestycji współpracuje ze sprawdzonymi partnerami, architektami, projektantami i inżynierami a realizacją budów zajmuje się na stałe współpracujący ze Spółką generalny wykonawca. Dodatkowo realizacje projektów są ubezpieczane od ryzyk budowlanych i OC.

7. Ryzyka gospodarcze związane z epidemią.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia. Do tej pory kierownictwo Spółki odnotowało częściowy wpływ tych zdarzeń na jej bieżącą działalność związaną z obsługą najmu lokali spowodowaną zawieszeniem prowadzenia zajęć na uczelniach wrocławskich i wyjazdem części studentów, czyli jednej z głównych grupy odbiorców usług Spółki. Zarząd Spółki podjął intensywne działania zmierzające do ograniczenia potencjalnie negatywnego wpływu epidemii na wyniki bieżące Spółki po dacie bilansu w obszarze obsługi najmu takie jak m.in.: obniżki stawek najmu i podnajmu lokali, re negocjacje umów z odbiorcami i dostawcami usług, pozyskanie wsparcia rządowego w ramach dostępnych programów pod nazwą „Tarcza Antykryzysowa” oraz z Polskiego Funduszu Rozwoju pod nazwą „Tarcza Finansowa”. W aktualnej sytuacji, ze względu na jej zmienność i dynamikę, Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć wpływu epidemii na wyniki finansowe Spółki w roku 2020 związane z obszarem obsługi najmu. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ tych zdarzeń na wyniki Spółki i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki.

AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

W 2019r. Dolnośląskie Inwestycje S.A. zajmowały się działalnością obsługi najmu budynku STARTER I i II oraz obsługą działalności deweloperskiej spółek celowych, głównie związanych z realizacją inwestycji STARTER III.

Z obsługi inwestycji deweloperskich Spółka uzyskuje przychody, których część jest generowana po zakończeniu inwestycji i zawarciu aktów notarialnych sprzedaży z nabywcami lokali.

Za rok 2019r. Spółka odnotowała łączne przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 7 963 tys. zł oraz wygenerowała zysk netto na poziomie 464 tys. zł. Na przychody z tytułu sprzedaży

składają przychody uzyskane z tytułu obsługi najmu w obiektach STARTER oraz przychody z tytułu obsługi sprzedaży i inwestycji budowlanych w spółkach celowych. Zgodnie ustalonymi zasadami współpracy ze spółkami celowymi w zakresie ich obsługi największa część wynagrodzenie dla Dolnośląskich Inwestycji S.A. jest proporcjonalna do stopnia zaawansowania sprzedaży lokali tych spółkach.

Do spółek celowych oraz do Dolnośląskich Inwestycji SA na koniec 2019 roku należały atrakcyjne nieruchomości o bardzo wysokiej wartości rynkowej na, które składają się:



1. nieruchomość (działka o pow. 1,12 Ha) pod przyszłą inwestycję na Zalesiu we Wrocławiu



2. nieruchomość we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza pod przyszłą inwestycję spółki celowej



3. Częściowo skomercjalizowany obiekt w Oleśnicy - powierzchnia użytkowa 2925 m², gdzie zaprojektowane zostały 52 lokale o powierzchni od 7,50 m² do 308,19 m². Dzięki tak zróżnicowanej powierzchni lokale te mogą służyć jako: biura, lokale handlowe, sklepy, kawiarnie, restauracje, gabinety lekarskie

Spółka w wyniku podjętych działań także w 2020r. ma zapewnioną płynność finansową, dostosowaną do potrzeb realizacji zmieniających się zadań w przyszłych okresach związanych z obsługą spółek celowych realizujących kolejne projekty inwestycyjne oraz obsługą najmu w istniejących budynkach zrealizowanych przez Spółkę lub spółki celowe.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Misją Spółki jest realizacja niszowych projektów deweloperskich, które charakteryzują się:

- Oryginalnym i zauważalnym pomysłem odpowiadającym na zapotrzebowanie rynku
- Wykorzystywaniem nisz rynkowych dających przewagę konkurencyjną wysoką rentownością pojedynczych projektów
- Bardzo dobrym stosunkiem ceny do jakości

Zarząd spółki Dolnośląskie Inwestycje S.A. planuje w 2020r. zakończenie sprzedaży inwestycji STARTER 3 realizowanej przez spółkę celową, rozwój inwestycji we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza a także dalszą komercjalizację innych zakończonych inwestycji. Ze względu na duży sukces idei STARTER Spółka planuje także dalszy rozwój poprzez realizację tego pomysłu w innych większych miastach Polski i na terenie Wrocławia. W tym celu Zarząd Spółki dokonał analizy możliwości inwestycyjnych i pozyskania atrakcyjnych nieruchomości oraz rozpoczął działania w kierunku pozyskania źródeł finansowania przyszłych inwestycji.

Innym kierunkiem rozwoju spółki, wskazanym przez Zarząd, jest podjęcie nowych nowatorskich projektów inwestycyjno-deweloperskich z segmentu komercyjno- użytkowego z bardzo atrakcyjną lokalizacją we Wrocławiu.

Plany rozwojowe Spółki są na bieżąco weryfikowane w oparciu o aktualizację oceny sytuacji gospodarczej zmieniającej się w wyniku rozwoju epidemii w Polsce a Zarząd Spółki podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować potencjalnie niekorzystne skutki tej sytuacji. W ocenie Zarządu Spółki w obszarze obsługi najmu wpływ epidemii może mieć niekorzystny wpływ na wyniki Spółki natomiast w obszarze inwestycyjnym skutki te nie będą miały znaczenia lub nawet mogą korzystnie wpłynąć na rozwój tej działalności.

Wrocław, 25 czerwiec 2020r.

Dariusz Wilczewski

Prezes Zarządu