

Dolnośląskie Inwestycje S.A.



**20**

**20 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

## SPIS TREŚCI

Spis treści .....	1
Stan prawny i władze Spółki.....	1
Opis działalności i istotne zdarzenia.....	4
Zidentyfikowane czynniki ryzyka a działalność Spółki.....	9
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki .....	11
Przewidywany rozwój Spółki .....	12



## STAN PRAWNY I WŁADZE SPÓŁKI

<b>Nazwa:</b>	<b>Dolnośląskie Inwestycje S.A.</b>
<b>Siedziba:</b>	ul. Dyrekcyjna 1/105 50-528 Wrocław
<b>Organ prowadzący rejestr</b>	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000407903
<b>Data rejestracji w KRS</b>	13.01.2012
<b>Kapitał zakładowy:</b>	100.000 zł (100 akcji po 1.000 zł), w całości wpłacony
<b>Regon:</b>	021802654
<b>NIP</b>	8982199213



Podstawowy przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Działalność podstawowa ujęta jest w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) w dziale 55, 10, Z, hotele i podobne obiekty zakwaterowania.

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

## WŁADZE SPÓŁKI

Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd



**Rada Nadzorcza** - skład osobowy na dzień 31.12.2020 :

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 31.12.2020 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. Dyrekcyjna 1/105, 50-528 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 powołana 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. Dyrekcyjna 1/105, 50-528 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000469059

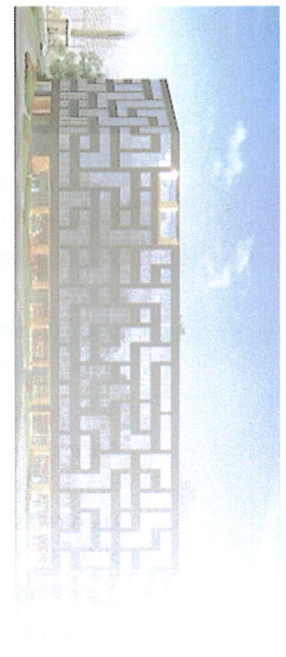
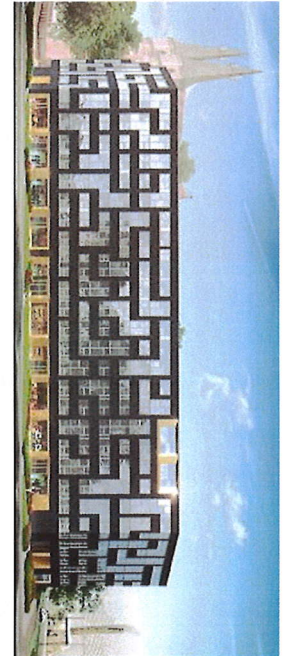
Data rejestracji w KRS 2013-07-19

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 2020r. prowadziła działalność na niedużą skalę przygotowując koncepcję i dokumentację do uzyskania pozwolenia na budowę nowej inwestycji we Wrocławiu



pod nazwą Start Park na działce we Wrocławiu przy ul. Paderewskiego, której jest właścicielem.

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

Adres: ul. Dyrekcyjna 1/105, 50-528 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000488013

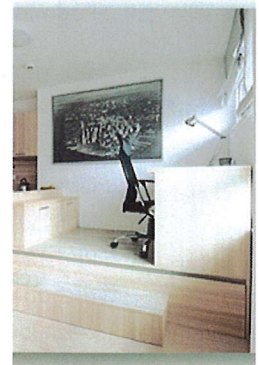
Data rejestracji w KRS 2013-11-27

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 2020r. prowadziła działalność na niewielką skalę w zakresie sprzedaży nieruchomości.



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

Adres: ul. Dyrekcyjna 1/105, 50-528 Wrocław

Krajowy Rejestr Sądowy 0000489148

Data rejestracji w KRS 2013-12-04

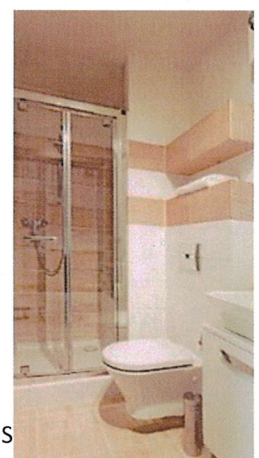
NIP 8982205422

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 2020r. oddała do użytkowania zakończoną inwestycję pod nazwą STARTER III we Wrocławiu. Jest to nowoczesny budynek powstały 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. STARTER III to kompleks wielofunkcyjny z 255 lokalami zamieszkania czasowego oferujący także wielostanowiskowy garaż podziemny oraz zlokalizowane w części parterowej lokale usługowe. Obsługą najmu tego obiektu, tak jak w przypadku pozostałych STARTER-ów, zajmuje się spółka Dolnośląskie Inwestycje S.A.



### 5. Dolnośląskie Inwestycje Sp. z o.o.

Adres: ul. Dyrekcyjna 1/105, 50-528 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 S

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu

za rok obrotowy 01.01.2020-31.12.2020

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 lokale zamieszkania czasowego 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,



pracowników naukowych uczelni, 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 Wrocławia, 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 lokali zamieszkania czasowego, 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 lokalach czasowego pobytu. 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.

Dotychczas zrealizowane inwestycje w ramach tej koncepcji to:

Starter I – ukończony



Starter II -ukończony



Starter III – ukończony



- STARTER I - Wrocław, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18, to zrewitalizowany dawny Hotel Asystenta UW, gdzie powstało 149 lokali zamieszkania czasowego. Inwestycja zakończona w 2014r.
- STARTER II- Wrocław, pl. Grunwaldzki 57, to nowy budynek, gdzie znajduje się 175 lokali zamieszkania czasowego, garaż podziemny, lokale usługowe, rowerownia. Inwestycja zakończona w 2017r.
- STARTER III –Wrocław, ul. Dyrekcyjna 1, gdzie jest 255 lokali zamieszkania czasowego, garaż podziemny, lokale usługowe na parterze. Inwestycja została oddana do użytkowania w 1QW 2020r.

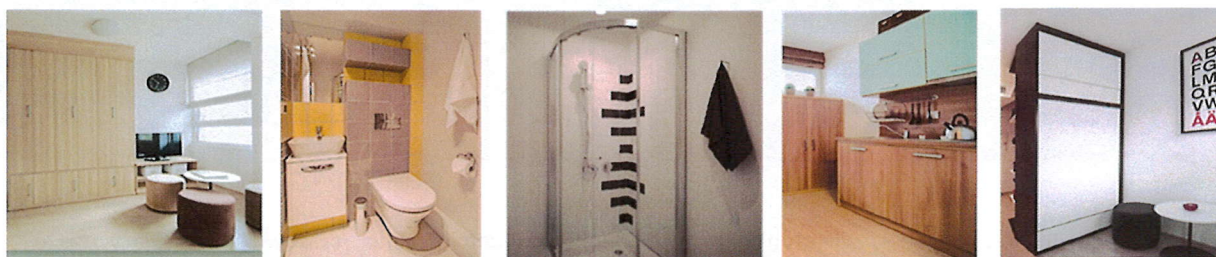
Pierwszy STARTER został zrealizowany w 2014r. przez spółkę Dolnośląskie Inwestycje S.A. i polegał na trwającej ponad rok przebudowie i modernizacji dawnego Hotelu Asystenta. Budynek został zaprojektowany i wybudowany w latach 60. ubiegłego wieku. Przez wiele lat mieszkali w nim pracownicy i doktoranci 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 lokali zamieszkania czasowego. 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 oferujące, oprócz lokali zamieszkania czasowego, 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 zadane rowernie.

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.

Dzięki sprytnym rozwiązaniom i mądrymu wykorzystaniu każdego centymetra udało się stworzyć przytulne lokale zamieszkania czasowego, 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 temu typowi 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 ergonomii. 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 wnętrz 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 wnętrz zarówno prywatnych, jak i komercyjnych, a także mebli i grafiki użytkowej.

Generalnym wykonawcą wszystkich projektów budowlanych zrealizowanych przez grupę spółek Dolnośląskich Inwestycji jest spółka Wrocławskie Centrum Inwestycyjne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (WCI SKA) z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 18 lok. 1F, (NIP 8971790055). WCI SKA to nowoczesna firma budowlana, specjalizująca się w budowie od podstaw budynków mieszkaniowych i komercyjnych, w tym także kompleksów mieszkaniowo-usługowych o dużej kubaturze. Spółka realizuje także projekty remontowo-wykończeniowe. Firma posiada doświadczenie jako generalny wykonawca w dużych inwestycjach budowlanych. Oprócz projektów STARTER realizowanych dla Dolnośląskich Inwestycji jest także generalnym wykonawcą inwestycji pod nazwą Legnicka Street etap 1 i 2 dla Popowice Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

STARTER III został 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 a 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. Budynek został oddany do użytkowania w 1Q2020r.



STARTER III to kompleks wielofunkcyjny z 255 lokalami zamieszkania czasowego 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, II i III obsługiwany jest przez Dolnośląskie Inwestycje S.A. i cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem ze względu na doskonałą lokalizację budynków w samym centrum życia akademickiego Wrocławia jak i też wysoki standard oferowanych lokali zamieszkania czasowego. W okresie przed pandemią lokale przeznaczone do najmu długoterminowego, przede wszystkim dla studentów, były w praktyce w 100% wynajęte a w okresie największych obostrzeń nastąpił niewielki spadek obłożenia pomimo wprowadzenia nauki zdalnej na uczelniach wrocławskich. Spółka w tym okresie wprowadziła czasowe zmiany w umowach podnajmu z właścicielami lokali a także w ofercie najmu dla studentów i innych klientów dostosowując swoją ofertę do zmienionych warunków gospodarczych wywołanych pandemią i w przeciwieństwie do branży hotelowej nie zanotowała istotnych spadków sprzedaży, ponieważ znacząca grupa jej klientów tj. głównie studentów w dalszym ciągu wynajmowała lokale i kontynuowała naukę w obiektach STARTER. Oferta najmu krótkoterminowego w 2020r. została dopasowana do zastrzonych rygorów pandemicznych i w oparciu o współpracę z dużymi operatorami internetowymi, głównie Booking.com, obiekty STARTER posiadały noty na poziomie od 9.2 „znakomity” do 8.7, czyli „fantastyczny”.



pożyczki udzielonej przez Wrocławskie Centrum Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA, która jest także generalnym wykonawcą tej inwestycji.

W 2017r. Dolnośląskie Inwestycje S.A. zakupiły w drodze przetargu nieruchomość we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza 33- 35 od Banku PKO BP S.A. Spółka w styczniu 2018r. uzyskała pozwolenie na budowę dla inwestycji ww. nieruchomości jednak obiekt zgodnie z umową kupna nieruchomości został przekazany przez Bank PKO BP S.A. w połowie 2019r. Zakup został sfinansowany ze środków własnych Spółki, pożyczek udzielonych m.in przez spółki powiązane z Dolnośląskie Inwestycje SA oraz w dużym stopniu za pomocą



lokalami zamieszkania czasowego wraz z lokalami usługowymi na parterze oraz w kondygnacji podziemnej, gdzie także będą usytuowane miejsca parkingowe dla gości.

W 2020r. spółka Dolnośląskie Inwestycje S.A. na zlecenie spółki celowej Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna S.K.A. prowadziła prace wspierające związane z opracowaniem koncepcji oraz uzyskania pozwolenia na budowę nowej inwestycji pod nazwą START Park położonej we Wrocławiu przy ul. Paderewskiego. Wg. założeń nowy obiekt zamieszkania zbiorowego będzie pełnił funkcję prywatnego akademika z 375

Oferta Spółki ma już ugruntowaną pozycję na rynku najmu a Spółka zarządza łącznie blisko jednym tysiącem miejsc noclegowych we Wrocławiu z przeznaczeniem na najem głównie dla studentów oraz pracowników naukowych uczelni wyższych we Wrocławiu.

Spółka zatrudniała na koniec 2020r. roku 10 osób na umowę o pracę, które stworzyły zespół będący także podstawą do jej dalszego rozwoju.

Do najważniejszych wydarzeń w 2020r. należało:

1. ukończenie rozpoczętej w 2017r. budowy inwestycji STARTER III we Wrocławiu przy skrzyżowaniu ulic Dyrekcyjnej i Borowskiej realizowanej przez spółkę celową Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna Mikroapartamenty S.K.A.
2. Pełne włączenie do oferty najmu obsługiwanego przez Spółkę kolejnych lokali zamieszkania czasowego w obiekcie STARTER III, gdzie łącznie Spółka obsługuje najem blisko jeden tysiąc miejsc noclegowych w trzech obiektach STARTER.
3. Uzyskanie bardzo wysokich ocen standardu oferty wynajmu krótkoterminowego na poziomie od 9,2 „znakomity” do 8,7, czyli „fantastycznie” dla obiektów STARTER na portalu Booking.com, jednego z najpopularniejszych portali rezerwacji w Polsce, pomimo trwającej pandemii oraz wprowadzenia szeregu ograniczeń w działalności hotelowej.
4. Dostosowanie oferty podnajmu i najmu obiektów obsługiwanych przez Dolnośląskie Inwestycje do zmienionych warunków gospodarczych spowodowanych trwającą pandemią, które pozwoliły Spółce utrzymać obłożenie lokali na bardzo wysokim poziomie w porównaniu do branży.
5. Rozpoczęcie prac na koncepcją oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę nowej inwestycji pod nazwą START Park we Wrocławiu przy u. Paderewskiego, która będzie realizowana przez spółkę celową.

## 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 2020, 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 w obszarze obsługi najmu takie jak m.in.: obniżki stawek najmu i podnajmu lokali, renegocjacje 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 kwocie 285 958,00zł. W aktualnej sytuacji, ze względu na jej zmienność i dynamikę, Zarząd Spółki nie jest w stanie przewidzieć dalszego wpływu epidemii na wyniki finansowe Spółki w roku 2021 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 2020r. Dolnośląskie Inwestycje S.A. zajmowały się działalnością obsługi najmu trzech budynków STARTER I, II III oraz obsługą działalności deweloperskiej spółek celowych, głównie związanych z planowaną realizacją nowej inwestycji pod nazwą START Park.

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

Za rok 2020r. Spółka odnotowała łączne przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 11 250 tys. zł oraz wygenerowała zysk netto na poziomie 735 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.

W 2020r., na skutek podjęcia przez Zarząd intensywnych działań zmniejszających negatywny wpływ pandemii na przychody ze sprzedaży uzyskiwane przez Dolnośląskie Inwestycje S.A., Spółka w niewielkim stopniu skorzystała z pomocy rządowych programów wsparcia przedsiębiorstw w okresie pandemii w postaci subwencji z Polskiego Funduszu Rozwoju pod nazwą „Tarcza Finansowa” w kwocie 285 958,00 zł,



z czego 50% subwencji została umorzona po dacie bilansowej a pozostałe 50% podlega spłacie w ratach przez okres dwóch lat.

Do spółek celowych oraz do Dolnośląskich Inwestycji SA na koniec 2020 roku należały atrakcyjne nieruchomości o bardzo wysokiej wartości rynkowej na, które składają się:



1. nieruchomość (działka o pow. 1,12 Ha) pod przyszłą inwestycję pod nazwą START Park na Zalesiu we Wrocławiu, przy ul. Paderewskiego



2. nieruchomość we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza



3. W większości już 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 były sprzedawane jako: biura, lokale handlowe, sklepy, kawiarnie, restauracje, gabinety lekarskie

Spółka w wyniku podjętych działań także w 2021r. 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 2021r. uzyskanie pozwolenia na budowę dla nowej inwestycji pod nazwą START Park 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 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 będzie mieć mniej niekorzystny wpływ na wyniki Spółki w kolejnym roku w porównaniu do roku 2020 ze względu na wprowadzenie programu powszechnych szczepień w Polsce oraz przewidywane mniejsze ograniczenia w prowadzeniu kształcenia dla studentów na uczelniach wyższych we Wrocławiu. Wysoce prawdopodobne wydaje się przejście większości uczelni wrocławskich na hybrydowy tryb nauczania z większym jednak udziałem kształcenia stacjonarnego niż zdalnego, co powinno znacząco zwiększyć popyt na usługi najmu dla studentów oferowane przez Spółkę, zwłaszcza, że oferta Spółki wyróżnia się na tle konkurencji bardzo dobrym stosunkiem jakości oferowanych usług do ich ceny. Natomiast w obszarze inwestycyjnym skutki trwającej epidemii w ocenie Zarządu Spółki nie będą miały znaczenia lub nawet mogą korzystnie wpłynąć na rozwój tej działalności.

Wrocław, 22 września 2021 r.

PREZES ZARZĄDU  
*Dariusz Wilczewski*

Dolnośląskie Inwestycje SA  
ul. Dyrekcyjna 1/105  
50-528 Wrocław  
NIP 898 219 92 13, REGON 021802654