



Dolnośląskie Inwestycje S.A.

**2024**

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU**

## 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.....	70

## 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

Działalność podstawowa wg. PKD to: (55.10.Z) hotele i podobne obiekty zakwaterowania, (55.20.Z) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania.

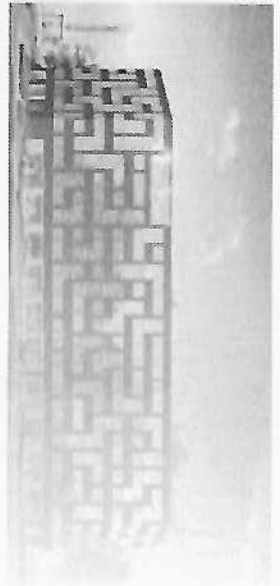
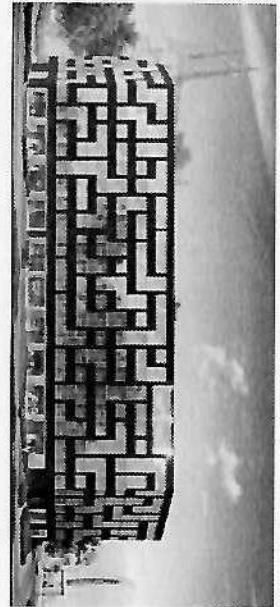
Pozostałe działalności, z których Spółka uzyskuje przychody to m.in. : (82) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, (68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, (68.31.Z) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

### **WŁADZE SPÓŁKI**

Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd

**Rada Nadzorcza** - skład osobowy na dzień 31.12.2024 :



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

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

#### Zarząd:

Skład Zarządu na dzień 31.12.2024 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 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 2024r. spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

##### 2. 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.

W 2024r. spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

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



## OPIS DZIAŁALNOŚCI I ISTOTNE ZDARZENIA

Dolnośląskie Inwestycje S.A. zajmowała się działalnością deweloperską realizowaną samodzielnie lub za pośrednictwem spółek celowych, a także obsługą najmu lokali zamieszkania czasowego.

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.

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

- 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.

Dotychczas zrealizowane inwestycje w ramach tej koncepcji to:

Starter I



Starter II



Starter III



Wszystkie obiekty STARTER są w pełni monitorowane i chronione. Przy wejściu każdego budynku znajduje się całodobowa ochrona. 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 niskoszumowa wentylacja mechaniczna to kolejne ważne atuty w standardzie STARTERA. Każdy lokal wyposażony jest w indywidualnie sterowaną klimatyzację. W obiektach STARTER znajdują się również: szerokopasmowy Internet, telewizja cyfrowa, samoobsługowa pralnia.

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.



#### Rezydencja Bankowa

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 pożyczki udzielonej przez Wrocławskie Centrum Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA.

W związku ze zmianą planów inwestycyjnych, Zarząd Spółki przystąpił do sprzedaży nieruchomości. W dniu 05.06.2024 została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, zmieniona następnie aneksem z dnia 31.10.2024, dotyczącym wydłużenia terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do końca kwietnia 2025r.

Spółka ma już ugruntowaną pozycję na rynku najmu. Zarządza wieloma miejscami noclegowymi we Wrocławiu z przeznaczeniem głównie na najem dla studentów oraz pracowników. Na tej gałęzi swojej działalności spółka zamierza się skupić w kolejnych latach. Zarząd planuje rozbudować swoją ofertę najmu krótkoterminowego/dobowego, skierowaną do osób podróżujących zarówno w celach turystycznych, jak i biznesowych do Wrocławia.

Spółka zatrudniała na koniec 2024r. roku 5 osób na umowę o pracę.

## **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. 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) niezyskanie 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) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (6) nieszczeniwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. 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 ubezpieczone od ryzyk budowlanych i OC.

#### **7. Ryzyka gospodarcze związane z wojną w Ukrainie.**

W lutym 2022 r. rozpoczęła się wojna pomiędzy Ukrainą a Rosją, która znacząco wpłynęła na warunki gospodarcze w 2022 r. poprzez m.in. gwałtowny wzrost cen paliw, energii i surowców dodatkowo napędzając i tak już wysoką inflację. Aktualnie panuje niepewność co do ekonomicznych skutków trwającej wojny, krótkoterminowo widać jednak jej wpływ na wzrost gospodarczy Polski w bieżącym roku. Jednocześnie wzrost cen surowców, słabszy kurs złotówki oraz zaburzenia w łańcuchach dostaw mogą dalej podsycać wysoką inflację w kraju i na świecie. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, to do tej pory kierownictwo jednostki odnotowało wpływ na sprzedaż usług związanych z zakwaterowaniem tj. znaczący wzrost popytu na usługi wynikający m.in. dużej liczby uchodźców pozostających w Polsce a także na wzrost cen tych usług będący skutkiem dwóch czynników tj. rosnącej inflacji jak i wzmożonego popytu. Co do wpływu na koszty działania jednostki należy



się także liczyć z ich dalszym wzrostem powiązanych głównie z rosnącymi cenami nośników energii oraz presji inflacyjnej na wzrost cen pozostałych usług, z jakich korzysta Spółka.

Aktualnie nie można jednak przewidzieć wpływu przyszłych skutków tych czynników na wyniki Spółki ze względu na ich wysoką zmienność i niepewność wzmaganą także niestabilnością przepisów podatkowych i prawnych w kraju. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

## **AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYT. FINANSOWA**

W 2024r. Dolnośląskie Inwestycje S.A. zajmowały się działalnością obsługi najmu trzech budynków STARTER I, II III oraz inwestycją własną pod nazwą Rezydencja Bankowa, a także obsługą działalności deweloperskiej spółek celowych.

Za rok 2024r. Spółka odnotowała łączne przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 11 080 858,11 zł oraz wygenerowała stratę netto w wysokości 2 025 201,75zł. 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.

Na wyniki Spółki w 2024r. istotny wpływ miały następujące czynniki :

1. Rosnąca inflacja, w tym duży wzrost cen nośników energii
2. Stały, stabilny popyt na usługi najmu będących głównym przedmiotem działalności Spółki
3. Decyzje o planowanym przejęciu przez Spółkę jej niektórych spółek zależnych.

Na koniec 2023r. Zarząd Spółki podjął decyzję o planowanym połączeniu Dolnośląskich Inwestycji S.A. z niektórymi jej powiązаныmi spółkami celowymi, które zakończyły realizację swoich zadań inwestycyjnych i nie przewiduje się w nich realizacji innych zadań.

Spółka w wyniku podjętych działań także w 2024r. 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 2024r dalszy rozwój jej usług.

W 2024 roku zakończona została procedura przejęcia przez Spółkę niektórych spółek zależnych. W związku z zakończeniem realizacji inwestycji Długołęka, Oleśnica oraz STARTER 2 zarząd spółki podjął decyzję o przejęciu i nabyciu udziałów przez Dolnośląskie Inwestycje SA spółek: Dolnośląskie Inwestycje Wrocław sp. z o.o., Dolnośląskie Inwestycje SA Nieruchomości SKA oraz Dolnośląskie Inwestycje Sp. z o.o.



Celem Połączenia było uporządkowanie i uproszczenie struktury kapitałowej w skład której wchodzi Spółka Przejmująca i Spółki Przejmowane o podobnym profilu działalności.

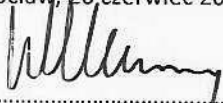
Decyzja ta została podjęta w oparciu o nieekonomiczny aspekt utrzymywania spółek nie prowadzących już działalności operacyjnej, natomiast wciąż generujących co roczne koszty związane z m.in. obsługą księgową (prowadzenie bieżącej obsługi rachunkowej CIT, VAT, sprawozdania finansowe), obsługą prawną (co roczne pisanie uchwał, protokołów, wniosków do KRS związanych z rocznym rozliczeniem), siedzibą spółki. Połączenie przyniesie również usprawnienia procesów decyzyjnych.

Głównym powodem powołania spółek celowych było usprawnienie pracy osobom z różnych działów takich jak: księgowy, budowlany, sprzedażowy, marketingowy, dzięki dywersyfikacji inwestycji na różne spółki, łatwiej i szybciej poszczególne osoby były w stanie zrealizować założenia zarządu, i szybko przedstawić raporty z działań dla każdego zadania inwestycyjnego.

W związku, z w pełni zrealizowanymi celami powyższych spółek ich dalsza samodzielna działalność jest bez podstawna. Spółka Dolnośląskie Inwestycje SA w najbliższej przyszłości będzie w samodzielnie realizować cele Zarządu.

Głównym kierunkiem rozwoju spółki, wskazanym przez Zarząd, jest podjęcie większych działań w strefie najmu krótkoterminowego w związku z bardzo atrakcyjną lokalizacją podnajmowanych lokali we Wrocławiu.

Wrocław, 26 czerwiec 2025r.



Dariusz Wilczewski

Prezes Zarządu

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

