



WOLFS
DEVELOPMENT

RAPORT ROCZNY
WOLFS DEVELOPMENT S.A.
ZA 2018 ROKU
(01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.)

CHORZÓW,

30 MAJA 2019 r.

**SPIS TREŚCI:**

1. LIST PREZESA SPÓŁKI	3
2. PODSTAWOWE DANE SPÓŁKI	4
3. WŁADZE SPÓŁKI	5
4. STRUKTURA AKCJONARIATU	7
5. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	7
6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE	8
7. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	8
8. SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA	8
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	9
10. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2018R. ..	9



1. List Prezesa Spółki

Szanowni Państwo,

Mam przyjemność przekazać w Państwa ręce roczny raport spółki Wolfs Development SA za rok obrotowy 2018. W roku 2018 Spółka kontynuowała realizację strategii przyjętej w roku 2017r. a będącą wynikiem zmian w akcjonariacie oraz wejście spółki w rynek nieruchomości – najmu lokali biurowych i mieszkaniowych, inwestycji deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami.

Spółka nabyła w wyniku wniesienia aportu w dniu 19.01.2018r. zorganizowaną część przedsiębiorstwa od spółki Wolfs Corporation S.A. w skład której wchodzi 5 nieruchomości zlokalizowanych w Katowicach i Chorzowie o wartości ok. 5,4 mln zł. W nieruchomościach mieszczą się powierzchnie biurowe i lokale mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem. Tym samym Spółka weszła w segment rynku nieruchomości –obrotu, wynajmu, zarządzania i inwestycji deweloperski. W związku z wniesieniem aportu w dniu 19.01.2018r. NZA podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału Spółki o kwotę 272.750,00 zł. to jest do kwoty 631.602,70 zł. Ponadto Spółka w I półroczu 2018r. dokonała zakupu nieruchomości m.in. w Gdyni przeznaczonych pod inwestycje deweloperskie. Spółka uzyskała m.in pozwolenie na budowę i nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych. Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie apartamentowca i sprzedaż oraz najem lokali mieszkalnych o wysokim standardzie.

W ramach prowadzonej działalności Zarząd Spółki zabiega o pozyskiwanie nowych nieruchomości oraz źródeł finansowania na rozwój działalności deweloperskiej.

Korzystając z okazji, pragnę złożyć na ręce Pracowników Spółki podziękowanie za ich codzienne zaangażowanie w wykonywane obowiązki. Dziękuję również naszym Kontrahentom oraz Akcjonariuszom za zaufanie jakim nas darzą. Zapraszam do zapoznania się z niniejszym Raportem Finansowym spółki Wolfs Development S.A. za 2018 rok.

Z wyrazami szacunku,

Leszek Forytta

Prezes Zarządu



2. Podstawowe dane Spółki

Firma:	Wolfs Development
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Chorzów
Adres:	ul. Armii Krajowej 9A/223 41-506 Chorzów
Telefon:	032 254 97 73
Faks:	032 254 97 73
Adres poczty elektronicznej:	office@wolfstechfund.com
Adres strony internetowej:	http://wolfstechfund.com
NIP:	6342773530
REGON:	241852386
KRS:	0000379636

Źródło: Emitent

WOLFS DEVELOPMENT S.A. (wcześniej WOLFS TECHNOLOGY FUND S.A.) od początku istnienia związana była z polskim rynkiem reklamy. Firma świadczyła usługi m.in. z zakresu przygotowania do druku, oklejania pojazdów, systemów wystawienniczych i reklamy wizualnej, druku laserowego, fotografii reklamowej, projektowania graficznego również witryn internetowych.

W związku ze zbyciem w dniu 04.10.2017 r. kontrolnego pakietu 3.000.000 akcji imiennych serii A przez Pana Tomasza Mola na rzecz Pana Leszka Forytty, Spółka weszła w nowy etap rozwoju i przede wszystkim rozszerzenia profilu działalności spółki o rynek obrotu i zarządzania nieruchomościami oraz nowych technologii.

Pierwszym etapem realizacji poszerzonej strategii rozwoju Spółki było podjęcie w dniu 19.01.2018 r. przez Akcjonariuszy Spółki uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki to jest do kwoty 631.602,70 zł. Emisja akcji serii D została przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej poprzez zaoferowanie WOLFS CORPORATION S.A. z siedzibą w Chorzowie łącznie 2.727.500 sztuk akcji zwykłych imiennych serii D, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 272.750,00 zł i cenie emisyjnej 2,00 zł każda, tj. za łączną cenę emisyjną 5.455.00,00 zł za wszystkie akcje, w zamian za wniesienie przez w/w spółkę wkładu niepieniężnego, poprzez przeniesienie własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki WOLFS CORPORATION S.A. z siedzibą w Chorzowie. W skład wniesionego przedsiębiorstwa wchodzi



pięć nieruchomości położonych w Katowicach i Chorzowie. (vide: raport bieżący nr 1/2018, nr 3/2018, nr 4/2018 opublikowane w dniu 19.01.2018 r.).

Następnie Spółka dokonała nabycia na cele inwestycyjne nieruchomości położonej w Gdyni, na której realizowana będzie budowa apartamentów z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem (vide: raport bieżących nr 7/2018 z dnia 26.01.2018 r.).

Ponadto, w dniu 16.04.2018 r. NWZA Emitenta podjęło m.in. uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji prywatnej akcji serii E na okaziciela (vide: raport EBI nr 10/2018 z dnia 17.04.2018 r.). Subskrypcja zamknięta została w dniu 16.07.2018 r. (raport EBI nr 20/2018 z dnia 26.07.2018 r.), a w jej ramach przydzielonych zostało 7.543.092 sztuk akcji serii E. Cena emisyjna akcji na okaziciela serii E została ustalona na poziomie 2,00 zł (słownie: dwa złote) każda. Akcje zwykłe na okaziciela serii E zostały objęte za gotówkę. Wraz z objęciem akcji przez nowych Akcjonariuszy, Emitent dokonał nabycia od nowych Akcjonariuszy łącznie 1.836.398 akcji spółki Wolfs Fundusz Private Equity S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Graniczna 29, 40-017 Katowice, KRS 0000618128. Cena nabycia wyniosła 8 zł za 1 o sztukę akcji. Wobec powyższego, w odniesieniu 7.345.592 akcji nowej emisji E, o łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 14.691.184 zł, cena ich zakupu została potrącona z ceną zakupu przez Emitenta akcji spółki Wolfs Fundusz Private Equity, w wyniku zawarcia stosownych umów kompensaty. Nabycie akcji spółki Wolfs Fundusz Private Equity S.A. z siedzibą w Katowicach dokonane zostało w związku z zamiarem dokonania transakcjami nabycia nieruchomości od tejże spółki oraz prowadzonym przez tę spółkę skupem akcji własnych. Sprzedaż nieruchomości przez spółkę Wolfs Fundusz Private Equity S.A. z siedzibą w Katowicach na rzecz Emitenta ma nastąpić w III i IV kwartale bieżącego roku. Rejestracja podwyższenia kapitału do kwoty 1.385.911,90 zł dokonana została postanowieniem sądu rejestrowego z dnia 28.09.2018r. tak więc kapitał spółki uległ zwiększeniu o kwotę 754.309,20 zł.

3. Władze Spółki

ZARZĄD

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Leszek Forytta	Prezes Zarządu	10.08.2018 r.	09.08.2023 r.

Źródło: Emitent



W okresie od dnia 10.08.2018r. funkcję Prezesa Zarządu Emitenta pełnił Pan Michał Krzyżanowski, który złożył rezygnację z pełnienia funkcji. W dniu 10.08.2018r. Rada Nadzorcza powołała do zarządu Pana Leszka Foryttę (raport EBI nr24/2018).

Leszek Forytta

Leszek Forytta jest ekspertem w dziedzinie pozyskiwania kapitału oraz doświadczonym przedsiębiorcą z pasją do rynków kapitałowych. Founder giełdowego funduszu nieruchomości Wolfs Technology Fund S.A. (dawniej Graphic S.A.). Od dwudziestu lat działa na rynkach kapitałowych w Polsce i za granicą. Od 2000 roku, samodzielnie bądź z partnerami uczestniczył w 30 emisjach obligacji IPO. Aktywny i doświadczony inwestor giełdowy. Jest jednym ze współtwórców i współudziałowców funduszu Carpathia Capital - budował nim rynek Aero, dedykowany małym i średnim przedsiębiorstwom, będący rumuńskim odpowiednikiem polskiego NewConnect. Jest członkiem Stowarzyszenia Inwestorów Indywidualnych oraz konsultantem spółek giełdowych i autoryzowanych doradców rynku NewConnect w zakresie pozyskiwania strategicznych inwestorów oraz planowania IPO.

RADA NADZORCZA

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Robert Stawiarski	Członek Rady Nadzorczej	04.10.2017 r.	03.10.2022 r.
Tadeusz Pawliszewski	Członek Rady Nadzorczej	04.10.2017 r.	03.10.2022 r.
Joanna Lipińska	Członek Rady Nadzorczej	02.10.2018 r.	03.10.2022 r.
Anna Urbaniak	Członek Rady Nadzorczej	04.10.2017 r.	03.10.2022 r.
Robert Ostarek	Członek Rady Nadzorczej	04.10.2017 r.	03.10.2022 r.

Źródło: Emitent



4. Struktura akcjonariatu

Struktura akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Leszek Forytta	3.000.000	6.000.000	21,64%	35,58%
Wolfs Corporation S.A.	2.757.500	2.757.500	19,68%	16,17%
Pozostali	8.131.619	8.131.619	58,67%	48,24%
Suma	13.859.119	16.859.119	100,00 %	100,00 %

Źródło: Emitent

Powyższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu ze szczegółowym wykazem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki (zgodnie z zawiadomieniami akcjonariuszy z art. 69 ustawy o ofercie publicznej oraz raportami ESPI odnośnie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

5. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego przeliczone w Euro

	Stan na dzień 31.12.2017r. PLN	Stan na dzień 31.12.2018r. PLN	Stan na dzień 31.12.2017r. Euro	Stan na dzień 31.12.2018r. Euro
Aktywa razem	1 246 102,60	26 214 180,17	298 761,08	6 096 320,96



Aktywa trwałe	45 394,00	18 260 837,40	10 883,59	4 246 706,37
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	5 589 998,71	0,00	1 299 999,70
Aktywa obrotowe	1 200 708,60	5 410 550,77	287 877,58	1 258 267,62
Przychody netto	589 635,33	4 602 709,13	141 368,83	1 070 397,47
Koszty działalności operacyjnej	607 205,13	4 447 501,20	145 581,32	1 034 302,60
Zysk (strata) ze sprzedaży	-17 569,80	155 207,93	-4 212,47	36 094,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-201 315,56	-73 103,78	-48 266,69	-17 000,87
Przychody finansowe	259 931,75	184 938,96	62 320,30	43 009,06
Koszty finansowe	118 943,51	43 292,00	28 517,46	10 067,90
Zysk (strata) brutto	-60 327,32	68 543,18	14 463,86	15 940,27
Zysk (strata) netto	-108 784,32	76 737,18	26 081,73	17 845,85
Kapitał (fundusz) własny	1 267 094,96	1 158 310,64	303 794,13	269 374,56
Kapitał (fundusz) podstawowy	358 852,70	358 852,70	86 037,23	83 454,11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	288 581,24	-1 933 957,73	68 189,20	-449 757,61
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-171 152,37	18 948 989,29	-41 034,87	4 406 741,69

Wybrane dane finansowe przedstawione w powyższej tabeli przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez Prezesa NBP na dzień bilansowy, tj. na dzień 29.12.2017 r. ostatni dzień publikowania średnich kursów walut w 2017 roku i na dzień 31.12.2018 r.

- 29.12.2017 r. 4,1709 PLN za 1 EUR
- 31.12.2018 r. 4,3000 PLN za 1 EUR

6. Sprawozdanie finansowe

Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego

7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta

Sprawozdanie z działalności Zarządu Emitenta w roku obrotowy od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

8. Sprawozdanie biegłego rewidenta



Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

9. Oświadczenia Zarządu

Zarząd spółki Wolfs Development S.A. (dalej: „Emitent”) oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Leszek Forytta
Prezes Zarządu

Zarząd spółki Wolfs Development S.A. (dalej: „Emitent”) oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, tj. Kancelaria Biegłych Rewidentów Księga Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, Al. Roździeńskiego 188b, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Leszek Forytta
Prezes Zarządu

10. Informacja na temat stosowania przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego w 2018r.

Zgodnie z Oświadczeniem opublikowanym raportem bieżącym nr 3/2012 z dnia 6 marca 2012 roku, Spółka przestrzegała w 2014 r. zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” za wyjątkiem wskazanych poniżej zasad:



- **Punkt 1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerzym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.**

UZASADNIENIE:

Emitent stosuje tę praktykę z pominięciem rejestrowania, transmisji i upubliczniania obrad WZ, gdyż w opinii Spółki stosowanie powyższej praktyki nie przyniesie wymiernych korzyści w porównaniu do przewidywanych kosztów takiego postępowania.

- **Punkt 3.3 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,**

UZASADNIENIE:

Spółka stosuje się do powyższej dobrej praktyki z wyłączeniem określenia pozycji Emitenta na rynku.

- **Punkt 3.6 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej dokumenty korporacyjne spółki,**

UZASADNIENIE:

Spółka zamieści na swojej stronie internetowej Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, oświadczenie nt. stosowania Dobrych Praktyk w zakładce Ład korporacyjny.

- **Punkt 3.8 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy).**

UZASADNIENIE:

Ze względu na specyfikę branży, w której funkcjonuje Spółka oraz wpływ wielu czynników na osiągnięte przez nią wyniki finansowe, Emitent nie będzie publikował prognoz wyników finansowych. Ponadto, Zarząd Spółki uważa, iż publikowanie prognoz w oparciu o szacunki, które w tak zmiennych warunkach są obciążone dużymi błędami, mogłoby wprowadzić inwestorów w błąd.



- **Punkt 3.16 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.**

UZASADNIENIE:

W związku z małą ilością pytań akcjonariuszy, koniecznością ich dodatkowego protokołowania oraz faktu, iż najczęściej dotyczą one spraw porządkowych walnego zgromadzenia, Spółka nie decyduje się na stosowanie przedmiotowej praktyki.

- **Punkt 3.19 Informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy**

UZASADNIENIE:

Emitent rozwiązał umowę z dotychczasowym Autoryzowanym Doradcą i aktualnie nie współpracuje z żadnym Autoryzowanym Doradcą.

- **Punkt 6 Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą**

UZASADNIENIE:

Emitent rozwiązał umowę z dotychczasowym Autoryzowanym Doradcą i aktualnie nie współpracuje z żadnym Autoryzowanym Doradcą.

- **Punkt 7 W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę**

UZASADNIENIE:

Emitent rozwiązał umowę z dotychczasowym Autoryzowanym Doradcą i aktualnie nie współpracuje z żadnym Autoryzowanym Doradcą.

- **Punkt 8 Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy**

UZASADNIENIE:

Emitent rozwiązał umowę z dotychczasowym Autoryzowanym Doradcą i aktualnie nie współpracuje z żadnym Autoryzowanym Doradcą.



- **Punkt 9.1 Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej**

UZASADNIENIE:

W opinii Emitenta informacje o łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej nie stanowią istotnych danych dla inwestorów, które mogłyby wpłynąć na kształtowanie się ceny akcji Emitenta lub podejmowane przez inwestorów decyzje inwestycyjne.

- **Punkt 9.2 Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od Emitenta z tytułu świadczenia wobec Emitenta usług w każdym zakresie.**

UZASADNIENIE:

Emitent rozwiązał umowę z dotychczasowym Autoryzowanym Doradcą i aktualnie nie współpracuje z żadnym Autoryzowanym Doradcą.

- **Punkt 11 Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.**

UZASADNIENIE:

Ze względu na fakt, iż przedmiotowe spotkania nie cieszą się dużym zainteresowaniem akcjonariuszy, a koszty jego przygotowania i przeprowadzenia są stosunkowo wysokie, Emitent nie zamierza stosować przedmiotowej praktyki.

- **Punkt 16 Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca.[...]**

UZASADNIENIE:

W opinii Emitenta należyte wykonywanie obowiązków informacyjnych w formie raportów bieżących oraz okresowych (publikacja informacji na stronach internetowych Spółki, NewConnect oraz GPWInfoStrefa) jest wystarczające i nie jest konieczne sporządzanie comiesięcznych raportów powielających w większości już opublikowane informacje.