



**Dolnośląskie Centrum
Deweloperskie S.A.**

**Raport roczny spółki
Dolnośląskie Centrum
Deweloperskie S.A.
za rok obrotowy 2016**

31 maja 2016r.



SPIS TREŚCI

LIST PREZESA ZARZĄDU	3
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU EMITENTA.....	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2016ROKU	8
INFORMACJE NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, O KTÓRYCH MOWA W DOKUMENCIE „DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT”	22



LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

z przyjemnością przedstawiamy Państwu Jednostkowy Raport Roczny, który stanowi podsumowanie najważniejszych wydarzeń i wyników finansowych, jakie miały miejsce w spółce Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. w roku obrotowym 2016 (dalej: „Spółka”, „Emitent”). Mając na uwadze fakt, że inwestorzy giełdowi posiadają akcje spółki dominującej w Grupie – Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A., zachęcamy do lektury skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A., które przedstawia pełny obraz wyników finansowych i wydarzeń, jakie miały miejsce w Grupie Kapitałowej.

W 2016 r. dzięki nabyciu większościowego pakietu akcji Spółki przez Pana Wiktora Kuchtę, zmianom w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta oraz podjęciem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w lipcu 2016r. uchwały w przedmiocie zmiany nazwy Spółki na Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A., możliwe było rozszerzenie działalności operacyjnej o działalność deweloperską. Ponadto działania Spółki w 2016 r. skierowane były na przeorganizowanie działalności Emitenta, czego skutkiem jest przyjęta nowa strategia Spółki na lata 2017-2020.

W ubiegłym roku i na początku tego roku podjęte zostały działania mające na celu pozyskanie kapitału z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej Emitenta w obszarze budowy i sprzedaży lokali budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz budynków handlowo-usługowych, w szczególności na przygotowanie i realizację szczegółowej, kompleksowej koncepcji całego osiedla mieszkaniowego w Lubinie (woj. dolnośląskie). Efektem tych działań było pozyskanie środków z emisji obligacji i przydział obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 550 tys. zł, dokonany uchwałą Zarządu w dniu 3 lutego 2017 r.

Spółka zamierza ponadto finansować założoną inwestycję deweloperską ze środków pozyskanych z zakończonej emisji obligacji serii A i dalszych emisji obligacji lub finansowania dłużnego (kredytu bankowego). Spółka prowadzi negocjacje z instytucjami finansowymi w sprawie udzielenia kredytu bankowego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego w Lublinie.

Inwestycja deweloperska na terenie powiatu lubińskiego realizowana będzie na podstawie umowy konsorcjum podpisanej w 9 stycznia 2017 r. ze spółką DW NORD Sp. z o.o na gruntach inwestycyjnych będących w posiadaniu DW NORD w mieście Lubin. Wierzymy w powodzenie tego projektu bazując na wieloletnim doświadczeniu kadry DW NORD w zakresie zrealizowanych inwestycji deweloperskich w Trójmieście i okolicy, takich jak budowa apartamentowców w prestiżowych lokalizacjach w Jastrzębiej Górze, Władysławowie i Helu. DW NORD posiada również nieruchomości w bardzo prestiżowej lokalizacji w Gdyni, gdzie DW NORD uruchamia inwestycję polegającą na budowie osiedla domów jednorodzinnych i obecnie wystąpiła już z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Oddając w Państwa ręce Jednostkowy Raport Roczny pragniemy podziękować wszystkim, którzy wspierają nasz model biznesu i tworzone na nim perspektywy rozwoju Spółki.

*Wojciech Miszczak
Prezes Zarządu*

Wrocław, 31 maja 2016 r.



WYBRANE DANE FINANSOWE

Spółka prezentuje wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego (w PLN oraz w EURO) za 2016 rok wraz z danymi porównywalnymi za poprzedni rok obrotowy tj. za 2015 r.

Wybrane dane finansowe z bilansu

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP przypadającego na dzień bilansowy:

- 31.12.2016 r. - 1 EUR = 4,424 zł
- 31.12.2015 r. - 1 EUR = 4,2615 zł

Tabela 1 Wybrane dane z bilansu Spółki

Wyszczególnienie	PLN	EUR	PLN	EUR
	31.12.2015 r.	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	31.12.2016 r.
Kapitał własny	6 183 001,59	1 450 897,94	6 196 246,77	1 400 598,28
Kapitał podstawowy	5 157 170,00	1 210 177,17	5 157 170,00	1 165 725,59
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0
Należności krótkoterminowe	2 672 797,72	627 196,46	2 740 759,51	619 520,68
Inwestycje długoterminowe	3 500 000,00	821 307,05	3 500 000,00	791 139,24
Inwestycje krótkoterminowe	32 088,06	7 529,76	15 288,97	3 455,92
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 457,91	2 923,36	9 877,78	2 232,77
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0
Zobowiązania krótkoterminowe	16 791,19	3 940,21	53 864,71	12 175,57

**Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat**

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP obowiązującego na koniec każdego miesiąca danego roku obrotowego (średnia z 12 m-cy):

- dla roku obrotowego 2015 – 1 EUR = 4,1848 zł
- dla roku obrotowego 2016 – 1 EUR = 4,3575 zł

Tabela 2 Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki

Wyszczególnienie	PLN	EUR	PLN	EUR
	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2016- 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	111 658,12	26 681,83	104 211,62	23 915,46
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk(strata) na sprzedaży	-111 658,12	-26 681,83	-104 211,62	-23 915,46
Pozostałe przychody operacyjne	1,40	0,33	141 328,97	32 433,50
Pozostałe koszty operacyjne	1 588,06	379,48	20 151,15	4 624,48
Zysk(strata) na działalności operacyjnej	-113 244,78	-27 060,98	16 966,20	3 893,56
Przychody finansowe	14 110,96	3 371,96	111,19	25,52
Koszty finansowe	92 071,31	22 001,36	6 488,21	1 488,98
Zysk/strata brutto	-191 205,13	-45 690,39	10 589,18	2 430,10
Zysk/strata netto	-176 840,13	-42 257,73	13 245,18	3 039,63



OŚWIADCZENIA ZARZĄDU EMITENTA

Zarząd spółki Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały 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.

Wojciech Miszczak
Prezes Zarządu

Zarząd spółki Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, 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.

Wojciech Miszczak
Prezes Zarządu



Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU



**Dolnośląskie Centrum
Deweloperskie S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. w roku obrotowym 2016

31 maja 2017 r.



INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowe dane o Spółce

Pełna nazwa	Dolnośląskie Centrum Deweloperskie Spółka Akcyjna
Siedziba (w trakcie rejestracji przez KRS)	ul.Raławicka 15-19/705 53-149 Wrocław
Telefon:	+48 (71) 735 70 05
Podstawowy przedmiot działalności	działalność w obszarze deweloperskim
Kapitał zakładowy	Kapitał zakładowy wynosi 4.157.170,00 zł i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none">– 1.000.000 akcji na okaziciela serii A– 571.700 akcji na okaziciela serii B– 40.000.000 akcji na okaziciela serii C– 1.109.191 akcji na okaziciela serii D– 8.890.809 akcji na okaziciela serii E
Organ prowadzący rejestr, numer KRS	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS: 0000368347
NIP:	521-35-07-866
REGON:	141637930
Czas trwania jednostki	Nieograniczony

Organy Emitenta

Zarząd

W skład Zarządu Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. i na dzień sporządzenia niniejszego raportu wchodził:

- Wojciech Miszczak – Prezes Zarządu

W okresie objętym niniejszym raportem oraz do dnia jego sporządzenia zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- Rada Nadzorcze Spółki działając na podstawie art. 368§4 Kodeksu Spółek Handlowych w dniu 21 lipca 2016 roku podjęła uchwały, na mocy których odwołała cały dotychczasowy skład Zarządu Spółki: Edwarda Miska i Rogera M. Slotkina oraz powołała do Zarządu Pana Wojciecha Miszczaka i powierzyła mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. i na dzień sporządzenia niniejszego raportu wchodzi:

- Andrzej Kuchta – Członek Rady Nadzorczej
- Marzanna Szymczak – Błahut – Członek Rady Nadzorczej
- Jacek Szymczak – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Andrzej Pielacha – Członek Rady Nadzorczej



- Jan Bodeński – Członek Rady Nadzorczej

W okresie objętym niniejszym raportem oraz do dnia jego sporządzenia zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 3 marca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało Pana Reid Meyer ze składu Rady Nadzorczej Emitenta. Tego samego dnia powołano do składu Rady Nadzorczej Emitenta Panią Natalię Rudman,
- w dniu 11 lipca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało Natalię Rudman, Felicję Wójciak, Grzegorza Wójciaka, Mieczysława Wójciaka oraz Davida Waldmana ze składu Rady Nadzorczej Emitenta,
- w dniu 11 lipca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Emitenta następujących członków: Andrzeja Kuchta, Marzannę Szymczak – Błahut, Jacka Halusiak, Mariusza Andrzeja Pielacha, Michała Żurowskiego,
- w dniu 5 grudnia 2016 r. Pan Michał Żurowski oraz Pan Jacek Halusiak złożyli rezygnacje z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- w związku z rezygnacją z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki Pana Jacka Halusiaka i Michała Żurowskiego, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 30 grudnia 2016 r. działając w trybie § 14 ust. 3 Statutu Spółki podjęła uchwały nr 1 i 2 w przedmiocie tymczasowego powołania Pana Jacka Szymczaka i Jana Bodeńskiego na członka Rady Nadzorczej Emitenta do czasu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Struktura akcjonariatu

Poniższa 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).

Tabela 1 Struktura akcjonariatu (według stanu na dzień 31.05.2017 r.)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Wiktor Kuchta	41 390 090	41 390 090	80,26%	80,26%
Pozostali	10 181 610	10 181 610	19,74%	19,74%
Suma	51 571 700	51 571 700	100,00%	100,00%

Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Dolnośląskiego Centrum Deweloperskiego jest wznoszenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz budynków handlowo-usługowych. Emitent skupi się na rynku mniejszych miast, gdzie w ocenie Zarządu nasycenie budownictwem mieszkaniowym jest znacznie mniejsze niż w dużych aglomeracjach. Pierwszym miastem, gdzie Emitent chciałby rozpocząć inwestycje jest Lubin (woj. dolnośląskie).



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2016 ROKU

Zmiana nazwy spółki na Empower Medical S.A

W dniu 3 marca 2016 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które kontynuowało obrady rozpoczęte w dniu 26 lutego 2016r., podjęło uchwałę w sprawie zmiany nazwy spółki na „Empower Medical S.A”.

Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

W dniu 3 marca 2016 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło również uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 3.342.830 zł w drodze emisji 33.428.300 akcji zwykłych na okaziciela serii F w ramach subskrypcji prywatnej po cenie nominalnej 0,1 zł za jedną akcję serii F, z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu Spółki jak i również podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 1.500.000 zł w drodze emisji 15.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G po cenie nominalnej 0,1 zł za jedną akcję serii G wraz z wyrażeniem zgody na dematerializację akcji serii G i ich wprowadzenie do wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu NewConnect. Zarząd Spółki prowadząc ofertę prywatną akcji serii F oraz G będzie poszukiwał inwestorów strategicznych zainteresowanych długoterminowym wsparciem rozwoju Spółki nie tylko w zakresie finansowym, ale również poprzez współpracę ze Spółką i przekazywanie Spółce lub umożliwianie pozyskiwania przez Spółkę nowych technologii i know-how służących rozwojowi i wzrostowi wartości Spółki.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 3 marca 2016r. podjęło również uchwałę w sprawie udzielenia upoważnienia Zarządowi Spółki do dokonania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, łącznie o kwotę nie większą niż 7.500.000 zł na okres trzech lat, od dnia zarejestrowania zmian statutu Spółki (z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki i zmiany statutu spółki). W ocenie Zarządu Spółki wprowadzenie do statutu Spółki powyższych postanowień uzasadnione jest potrzebą elastycznego podwyższania kapitału zakładowego, a tym samym pozyskiwania środków finansowych na prowadzenie bieżącej działalności Spółki i finansowanie realizowanych przez Spółkę projektów.

Zmiana udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki

W dniu 30 czerwca 2016 roku w wyniku zawarcia cywilno-prawnej umowy kupna/sprzedaży akcji Spółki Pan Wiktor Kuchta nabył 35.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C i 6.390.090 akcji zwykłych na okaziciela serii E, łącznie 41.390.090 akcji, stanowiących łącznie 80,25% kapitału zakładowego, które uprawniają do oddania 41.390.090 głosów (80,25% ogólnej liczby głosów). W dniu 7 lipca 2016 roku Spółka opublikowała raport ESPI nr 9/2016, w którym powiadomiła o otrzymaniu od Pana Kuchty zawiadomienia o zmianie liczby posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Zmiana nazwy spółki na Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A

W dniu 11 lipca 2016 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które kontynuowało obrady rozpoczęte w dniu 30 czerwca 2016r., podjęło uchwałę w sprawie zmiany nazwy spółki na „Dolnośląskie Centrum Deweloperskie Spółka Akcyjna”. W dniu 26 września 2016 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował nową nazwę Emitenta.



Nowa strategia Emitenta

W dniu 7 października 2016 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę o przyjęciu strategii Spółki na lata 2016-2020. W najbliższych latach Spółka będzie się koncentrować na działalności deweloperskiej. Wraz z nową strategią Emitent wyznaczył cele strategiczne na lata 2016-2020:

- Efektywne inwestowanie w bank ziemi, przygotowanie działek do inwestycji, budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych;
- Zbudowanie solidnej i rozpoznawalnej marki w budownictwie na Dolnym Śląsku;
- Wejście na nowe rynki, począwszy od 2019 roku.

Uchwała Zarządu w sprawie emisji obligacji serii A

Zarząd Spółki w dniu 21 grudnia 2016 r. podjął uchwałę w sprawie emisji Obligacji niezamiennych na okaziciela serii A w liczbie do 3.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 3.000.000,00 zł. (raport EBI nr 26/2016). Obligacje zostały zaoferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o obligacjach poprzez kierowanie propozycji nabycia instrumentów do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów, w trybie emisji niepublicznej. Obligacje oprocentowane będą według stałej stopy procentowej (w stosunku rocznym) wynoszącej 8%. Oprocentowanie Obligacji A wypłacane będą w okresach kwartalnych (3-miesięcznych).

Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków na finansowanie działalności deweloperskiej Spółki w obszarze budowy i sprzedaży lokali budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz budynków handlowo-usługowych, w szczególności na przygotowanie i realizację szczegółowej, kompleksowej koncepcji całego osiedla mieszkaniowego w Lubinie oraz finansowanie bieżącej działalności operacyjnej Spółki.

Obligacje A zostaną zabezpieczone hipoteką umowną na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Lubin na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, szeregową i handlowo-usługową. Obligacje serii A będą miały formę dokumentu i ich okres zapadalności wynosi 24 miesiące. Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji A przed terminem ich zapadalności.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016

Podpisanie umowy konsorcjum dotyczącej realizacji inwestycji deweloperskich

W dniu 9 stycznia 2017 r. Zarząd Spółki podpisał umowę konsorcjum ze spółką DW NORD Sp. z o.o z siedzibą we Wrocławiu (dalej: "DW NORD"). Przedmiotowa umowa dotyczy wspólnej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu gruntów do realizacji inwestycji deweloperskich, podziale gruntów na pojedyncze nieruchomości budowlane itp. Projekt obejmuje stworzenie kompleksowego osiedla mieszkaniowego z zabudową wielorodzinną, jednorodziną, jednorodziną szeregową oraz usługową-handlową na gruntach inwestycyjnych będących w posiadaniu DW NORD w mieście Lubin (woj. dolnośląskie).

DW NORD zajmuje się działalnością deweloperską polegającą na wznoszeniu budynków na gruntach inwestycyjnych będących jej własnością i posiada możliwość pozyskania kolejnych gruntów. DW NORD jest spółką celową posiadającą kadrę osób z wieloletnim doświadczeniem w



zakresie zrealizowanych inwestycji deweloperskich w Trójmieście i okolicy, takich jak budowa apartamentowców w prestiżowych lokalizacjach w Jastrzębiej Górze, Władysławowie i Helu. DW NORD posiada również nieruchomości w bardzo prestiżowej lokalizacji w Gdyni, gdzie DW NORD uruchamia inwestycję polegającą na budowie osiedla domów jednorodzinnych i obecnie wystąpiła już z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Spółka zobowiązała się do pozyskania częściowego finansowania niezbędnego dla realizacji inwestycji w Lubinie. DW NORD zobowiązał się do współdziałania z Emitentem w powyższym.

Uchwała Zarządu w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii A

W raporcie EBI nr 5/2017 z dnia 17 stycznia 2017 r. Zarząd Spółki poinformował o podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany uchwały Zarządu z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie emisji Obligacji niezamiennych na okaziciela serii A w liczbie do 3.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 3.000.000,00 zł. (raport EBI nr 26/2016). Obligacje zostały zaoferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o obligacjach poprzez kierowanie propozycji nabycia instrumentów do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów, w trybie emisji niepublicznej. Obligacje oprocentowane są według stałej stopy procentowej (w stosunku rocznym) wynoszącej 8%. Oprocentowanie Obligacji A wypłacane będą w okresach kwartalnych (3-miesięcznych).

W związku ze zmianą terminów subskrypcji oraz uzupełnieniem zapisów Warunków Emisji Obligacji serii A Emitenta, Zarząd Spółki postanowił o zmianie dnia przydziału Obligacji na dzień 3 lutego 2017 r. oraz dnia wykupu Obligacji na dzień 31 stycznia 2019 r.

Przydział obligacji serii A

Zarząd Spółki w raporcie EBI nr 7/2017 poinformował, iż w dniu 3 lutego 2017 roku podjął uchwałę w sprawie przydziału Obligacji serii A, których subskrypcja została przeprowadzona w oparciu o uchwałę Zarządu Spółki z dnia 21 grudnia 2016 roku w sprawie emisji Obligacji niezamiennych na okaziciela serii A. Na podstawie uchwały w sprawie przydziału Obligacji, Zarząd Spółki dokonał przydziału łącznie 550 Obligacji serii A, o wartości nominalnej i emisyjnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 550.000 zł. Emisja Obligacji doszła do skutku i Obligacje zostały przydzielone łącznie pięciu inwestorom indywidualnym, którzy dokonali zapisu i opłacili Obligacje.

Uchwała Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji serii B

Zarząd Spółki w dniu 8 marca 2017 r. podjął uchwałę w sprawie emisji 1.800 sztuk dwuletnich niezamiennych, zabezpieczonych Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda. Łączna wartość nominalna Obligacji serii B wynosi nie więcej niż 1.800.000,00 zł. Obligacje zostały zaoferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.

Obligacje serii B będą miały formę dokumentu i będą denominowane w złotych polskich. Obligacje będą zbywalne bez żadnych ograniczeń. Emisja Obligacji została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej. W przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 500 sztuk Obligacji, emisja Obligacji serii B nie dojdzie do skutku (próg emisji).

Obligacje serii B będą oprocentowane w stosunku do ich wartości nominalnej według stałej stopy oprocentowania w wysokości 9,00% w skali roku. Naliczanie i wypłacanie oprocentowania Obligacji serii B następować w okresach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii B. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków na



finansowanie bieżącej działalności operacyjnej Spółki związanej z realizacją projektu deweloperskiego w Lubinie.

Przedmiotem zabezpieczenia będzie hipoteka na prawie własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka o powierzchni 1,8909 ha, położona w miejscowości Lubin, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną, jednorodziną, jednorodziną szeregową oraz usługową-handlową, stanowiąca własność spółki pod firmą DW Nord Sp. z o.o. Obligacje Serii B zostaną wykupione przez Spółkę po ich cenie nominalnej w celu ich umorzenia, w dniu przypadającym na 24 miesiące po dacie przydziału Obligacji z zastrzeżeniem warunków określonych w Warunkach Emisji.

Prognoza wyników finansowych Emitenta na lata 2017-2020

Zarząd spółki przekazał w dniu 8 marca 2017 r. do publicznej w ramach raportu bieżącego ESPI nr 6/2017 prognozę wyników na lata 2017-2020, sporządzoną zgodnie z poniższymi założeniami:

- Kontrahent/DW Nord Sp. z o.o., z którą Spółka podpisała umowę konsorcjum dotyczącą wspólnej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, jest w posiadaniu niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,8909 ha zlokalizowanej w Lubinie, na której będzie realizowana planowana inwestycja deweloperska.
- Emitent wraz z Kontrahentem planują wydzielić ze wskazanej nieruchomości 65 działek pod zabudowę szeregową. Spośród wydzielonych działek, 25 zostanie sprzedanych. Na pozostałych 40 działkach zostanie wybudowane osiedle domów szeregowych.

Informacja o niedojsciu emisji obligacji serii B do skutku

Zarząd Spółki w nawiązaniu do raportu bieżącego EBI nr 10/2017 z dnia 8 marca 2017 r. poinformował, iż w dniu 19 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę o niedojsciu do skutku emisji i niedokonaniu przydziału obligacji serii B (Raport ESPI 7/2017). Niedojście emisji do skutku spowodowane było nieprzekroczeniem minimalnego progu emisji określonym w uchwale Zarządu z dnia 8 marca 2017 r.

Płatność odsetek od obligacji serii A

Zarząd Spółki poinformował, iż w dniu 30 kwietnia 2017 roku zakończył się okres odsetkowy obligacji na okaziciela serii A. Tym samym w dniu 28 kwietnia 2017 roku Emitent dokonał płatności odsetek od obligacji serii A. Wypłata odsetek została dokonana przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w formularzu przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Rozwój Spółki uzależniony będzie od realizacji nowej rozszerzonej strategii biznesowej związanej z budową i sprzedażą budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz budynków handlowo-usługowych, w tym realizacji kompleksowego osiedla w Lubinie wspólnie z partnerem, DW Nord. Zarząd Spółki będzie skupiał się na pozyskaniu finansowania inwestycji deweloperskich na terenie powiatu lubińskiego w drodze dalszych emisji obligacji Emitenta lub kredytu bankowego.



WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Do lipca 2016 r. czyli do momentu podjęcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały w przedmiocie zmiany nazwy Spółki na Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. i rozszerzenia działalności operacyjnej o działalność deweloperską, Spółka prowadziła działania w dziedzinie badań i rozwoju, polegające na rozwoju i komercjalizacji systemu Hydroplant™ w Europie poprzez spółkę zależną HydroPhi Technologies Europe sp. z o.o., w której Emitent posiada 100% udziałów.

AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Ze względu na wczesny etap rozwoju Emitenta w zakresie realizacji inwestycji deweloperskich Spółka nie odnotowała jeszcze przychodów ze sprzedaży z tego tytułu w 2016r. Brak przychodów ze sprzedaży przyczynił się do odnotowanej w 2016 r. straty ze sprzedaży w kwocie ok. 104,21 tys. zł. Spółka w okresie 2016 r. ograniczyła poziom kosztów operacyjnych w związku z podjętymi działaniami mającymi na celu znaczące ograniczenie kosztów usług obcych, co jest efektem zmian w związku z wdrożeniem nowej strategii rozwoju Emitenta. W 2016 r. łączna wartość kosztów operacyjnych wyniosła ok. 104,21 tys. zł. w porównaniu do ok. 111,66 tys. zł odnotowanych w 2015 r. Na koszty działalności operacyjnej w 2016 r. złożyły się głównie koszty usług obcych w kwocie ok. 72,17 tys. zł, związane z ponoszeniem kosztów bieżącej działalności deweloperskiej oraz koszty wynagrodzeń w łącznej kwocie ok. 29,92 tys. zł.

Po uwzględnieniu pozostałych kosztów operacyjnych związanych z aktualizacją wartości aktywów niefinansowych z tytułu odpisu aktualizujący należności/ odsetek od udzielonych pożyczek w wysokości 19 630,15 zł i pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości 141,33 tys. zł, Spółka odnotowała zysk operacyjny w wysokości ok. 16,97 tys. zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego odroczonego w kwocie ok. 2,66 tys. zł i kosztów finansowych w wysokości ok. 6,5 tys. zł, które wynikały głównie z taksy z niepodwyższonego kapitału, Spółka osiągnęła zysk netto na poziomie ok. 13,25 tys. zł.

Sytuacja finansowa spółki Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. uległa poprawie w związku z przeorganizowaniem Spółki w kierunku prowadzenia działalności deweloperskiej w porównaniu do straty netto w wysokości ok. 176,840 zł w 2015 r. Spółka odnotowała w 2016 r. zysk netto na poziomie ok. 13,25 tys. zł w związku z osiągnięciem innych przychodów operacyjnych w wysokości 141,33 tys. zł, głównie z tytułu umowy przejęcia długu. Sytuacja finansowa spółki jest stabilna, o czym świadczy wysoki udział wartości kapitałów własnych Spółki w ogólnej strukturze pasywów Emitenta (ok. 98,6%).

Przyszłe wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę będą w głównej mierze uzależnione od rozwoju działalności związanej z realizacją inwestycji deweloperskiej w Lubinie, z tytułu sprzedaży 25 działek wydzielonych z nieruchomości w Lubinie i sprzedaży domów szeregowych na zrealizowanym osiedlu w Lubinie.



Na koniec 2016r. Grupa odnotowała nieznaczny wzrost wartości sumy bilansowej o ok. 53,84 tys. zł do poziomu 6,26 mln zł. Po stronie pasywów wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek powiązanych z tytułu otrzymanych pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami, zobowiązań z tytułu wynagrodzeń i wobec pozostałych jednostek oraz zysku netto w 2016 r.

Po stronie aktywów na wzrost sumy bilansowej główny wpływ miał wzrost pozycji Należności krótkoterminowe o kwotę ok. 67,96 tys. zł do 2,74 mln zł, w tym należności na kwotę 2,67 mln zł tytułem umowy inwestycyjnej zakupu obligacji EQUIMAXX, LLC. Partner ten nabył akcje zwykłe na okaziciela serii E Spółki i zawarł z Emitentem porozumienie inwestycyjne w ramach, którego zobowiązał się zaoferować Spółce obligacje EQUIMAXX, LLC. Środki z wykupu tych obligacji przeznaczone zostaną na bieżącą działalność Emitenta.

Analiza płynności Spółki

Tabela 1 Wskaźniki płynności Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
Wskaźnik płynności I – bieżącej	161,09	51,17
Wskaźnik płynności II – szybkiej	161,09	51,17
Wskaźnik płynności III – natychmiastowej	0,74	0,18

Wskaźnik płynności I – bieżącej płynności – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności II – szybkiej płynności – aktywa obrotowe minus zapasy minus krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności III – natychmiastowej wypłacalności – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe

Analiza płynności finansowej Emitenta wskazuje, że na koniec 2016 r. wskaźniki płynności (za wyjątkiem wskaźnika płynności natychmiastowej) kształtowały się na bezpiecznych poziomach, co oznacza, że Spółka jest w stanie swobodnie regulować wszystkie zobowiązania krótkoterminowe. Wskaźniki bieżącej oraz szybkiej płynności przyjmowały wartości powyżej 51, czyli wartość aktywów obrotowych oraz wartość aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ponad 51 razy przewyższały wartość zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik płynności natychmiastowej na koniec 2015 r. przyjmował wartość 0,18 co oznacza, że wartość najbardziej płynnych aktywów Grupy (środków pieniężnych) w 18% pokrywa zobowiązania krótkoterminowe Spółki.

NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ICH NABYCIA, LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA

Spółka Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. w 2016 r. nie nabywała akcji własnych.



POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Spółka nie posiada oddziałów.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ ORAZ Z OTOCZENIEM, W KTÓRYM DZIAŁA SPÓŁKA

Ryzyko związane z nową strategią rozwoju Emitenta

Przedstawiona przez Zarząd Spółki strategia rozwoju zakłada działalność Emitenta w zakresie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu gruntów do realizacji inwestycji deweloperskich, podziale gruntów na pojedyncze nieruchomości budowlane itp. Projekt obejmuje stworzenie kompleksowego osiedla mieszkaniowego z zabudową wielorodzinną, jednorodziną, jednorodziną szeregową oraz usługową-handlową na gruntach inwestycyjnych będących w posiadaniu DW NORD w mieście Lubin (woj. dolnośląskie). Ze względu na zbyt wczesny etap projektu, Spółka nie rozpoczęła jeszcze odnotowania przychodów w tym zakresie. Realizacja założeń nowej strategii rozwoju Emitenta uzależniona jest od zdolności do adaptacji do zmiennych warunków panujących na rynku, w obszarze którego Emitent prowadzi działalność, takich jak przepisy prawa, możliwości pozyskiwania kapitału w drodze kolejnych emisji obligacji lub kredytu bankowego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego w Lubinie, a także popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta. W przypadku braku możliwości pozyskania kapitału z emisji obligacji lub kredytu bankowego, może nastąpić znaczne opóźnienie w realizacji założonej strategii rozwoju i ryzyko niezrealizowania założonych prognoz finansowych w terminie. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki Emitenta. Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia części lub wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości uzależnione będą od zdolności Spółki do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z wynikami finansowymi

Na wyniki finansowe za 2016 r. główny wpływ miało wygaszanie dotychczasowej działalności w obszarze komercjalizacji technologii Hydroplant™ na rynkach europejskich oraz realizacja nowej strategii rozwoju w kierunku prowadzenia działalności deweloperskiej. Ze względu na wczesny etap realizacji projektu osiedla w Lubinie i duże uzależnienie od możliwości finansowania kapitałem dłużnym istnieje ryzyko, iż pomimo zmiany strategii działalności, Emitent i jego spółka zależna może nastąpić opóźnienie w realizacji założonej strategii realizacji inwestycji deweloperskiej w Lubinie i założonych prognoz finansowych, zatem Spółka może w przyszłości w dalszym ciągu odnotowywać ujemne wyniki finansowe i generować dalsze koszty związane z bieżącą działalnością operacyjną. Osiągnięcie ujemnych wyników finansowych w przyszłości może być spowodowane brakiem rozpoczęcia odnotowywania przychodów z tytułu sprzedaży 25 działek wydzielonych z nieruchomości w Lubinie i sprzedaży domów szeregowych.



Ryzyko związane z przyszłą działalnością operacyjną Emitenta

Emitent wspólnie z kontrahentem, DW Nord zamierza stworzyć kompleksowe osiedle mieszkaniowego z zabudową wielorodzinną, jednorodziną, jednorodziną szeregową oraz usługową-handlową w Lubinie. Spółka nie rozpoczęła odnotowywania znaczących przychodów z tej działalności, które pokryłyby koszty jej funkcjonowania i nie była ona w swojej historii rentowna. W przypadku, gdy Emitent nie będą stanie uzyskać przychodów ze sprzedaży działek wydzielonych z nieruchomości w Lubinie i sprzedaży domów na osiedlu domów szeregowych w Lubinie w dłuższym okresie czasu, ciągłość działania Emitenta może zostać zagrożona, gdyż koszty ponoszone przez nią mogą wyczerpać kapitał i zmusić ją do zakończenia prowadzenia działalności. Ryzyko to minimalizowane jest poprzez realizacji inwestycji deweloperskiej wspólnie z partnerem DW Nord, który posiada kadrę osób z wieloletnim doświadczeniem w zakresie zrealizowanych inwestycji deweloperskich w Trójmieście i okolicy, takich jak budowa apartamentowców w prestiżowych lokalizacjach w Jastrzębiej Górze, Władysławowie i Helu.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

Działalność Spółki jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego, a jego zakończeniem, istnieje ryzyko, że po jego ukończeniu rynek będzie nasycony i sprzedaż mieszkań po zakładanych cenach i marżach będzie zagrożona. Emitent wybiera takie lokalizacje dla swoich inwestycji i tak kształtuje ofertę mieszkaniową, by była ona odporna na wahania koniunktury.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Stagnacja i spowolnienie wzrostu gospodarczego w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost ilości konkurujących podmiotów na polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych. Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność licznych podmiotów może doprowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych lub do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich. Dalsze nasilenie się konkurencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.



Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju w zakresie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w Lubinie.

Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Emitenta w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Spółka musi uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów takich jak uzgodnienia, opinie, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Emitenta terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę przekazania lokalu, która stanowi równocześnie datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali.

Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Emitent aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych i dodatkowo wspiera się specjalistycznymi zewnętrznymi opracowaniami, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i podmiotami, takimi jak DW Nord posiadającymi grunty na rynku mniejszych miast, takich jak Lubin, gdzie w ocenie Zarządu nasycenie budownictwem mieszkaniowym jest znacznie mniejsze niż w dużych aglomeracjach. DW NORD posiada również nieruchomości w bardzo prestiżowej lokalizacji w Gdyni, gdzie DW NORD uruchamia inwestycję polegającą na budowie osiedla domów jednorodzinnych i obecnie wystąpiła już z wnioskiem o pozwolenie na budowę i posiada możliwość pozyskania kolejnych gruntów. Współpraca z partnerem DW Nord pozwala na wczesne pozyskiwanie informacji o nieruchomościach przewidzianych do sprzedaży, szybkie przeprowadzenie analizy nieruchomości i podejmowania decyzji zakupowych umożliwia zakup gruntu przed konkurencją. DW Nord dzięki wieloletniej obecności na rynku, zdobytemu doświadczeniu dokonuje zakupu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach i posiadających wystarczające uregulowania planistyczne umożliwiające realizowanie zadowalających marż.



Koszty realizacji projektów deweloperskich

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Spółka może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej. Emitent ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami i konsorcjantem DW Nord w zakresie kompleksowej realizacji osiedla w Lubinie oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców.

Terminowość realizacji projektów deweloperskich

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy). Rozpoznanie sprzedaży w rachunku wyników ma miejsce w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania, przenoszącego prawo własności mieszkania na nabywcę. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów – np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy. Spółka ogranicza powyższe ryzyko poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych i realizację projektu we współpracy z konsorcjantem, DW Nord.

Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa Spółki

Na przyszłą działalność operacyjną Emitenta istotny wpływ będzie miała wiedza i doświadczenie wnoszone przez Członków Zarządu Spółki, a także Członków Rady Nadzorczej Spółki z wieloletnim doświadczeniem w zakresie zrealizowanych inwestycji deweloperskich w Trójmieście i okolicy, takich jak budowa apartamentowców w prestiżowych lokalizacjach w Jastrzębiej Górze, Władysławowie i Helu. Istnieje ryzyko, że ewentualna utrata którejkolwiek z osób wchodzących w skład organów Emitenta o istotnym wpływie na działalność Spółki może mieć negatywne konsekwencje na realizację strategii oraz rozwoju Emitenta, a także na jej sytuację finansową i wyniki operacyjne. Wraz z odejściem którejkolwiek z tych osób, Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi (polskimi i unijnymi)

Regulacje prawne w Polsce ulegają nieustannym zmianom. Konsekwencją zmian jest konieczność ponoszenia kosztów monitorowania zmian legislacyjnych oraz kosztów dostosowywania do zmieniających się przepisów. W przypadku niejasnych sformułowań w przepisach istnieje również ryzyko rozbieżności w interpretacji przepisów pomiędzy Emitentem a innymi podmiotami, takimi jak kontrahenci czy organy administracyjne. Niejednoznaczność przepisów może rodzić ryzyko nałożenia kar administracyjnych lub finansowych w przypadku przyjęcia niewłaściwej wykładni prawnej. Zmiana powyższych przepisów i regulacji może mieć



negatywny wpływ na działalność Emitenta w przyszłości oraz narazić Emitenta na dodatkowe i nieprzewidywalne wydatki, a także utrudnić realizację przyjętego planu gospodarczego.

Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych

Emitent, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze, jest narażony na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Emitenta aktualnych standardów rachunkowości, interpretacja Urzędu Skarbowego odpowiedniego dla siedziby Emitenta i jego podmiotu zależnego może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie kary finansowej, która może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z częstymi zmianami w polskich przepisach podatkowych

Częste zmiany przepisów podatkowych w Polsce mogą mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz jej sytuacji finansowej. System podatkowy obowiązujący w Polsce charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe ulegają częstym zmianom, w celu dostosowania do przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej. Częste zmiany tego typu miały i mogą w przyszłości mieć negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy rozwoju. Ponadto, brak stabilnego systemu podatkowego w Polsce może uniemożliwić skuteczne planowanie i realizację planu gospodarczego. Brak stabilizacji polskiego systemu podatkowego wynika nie tylko ze zmian przepisów lecz również stosowania przez organy podatkowe wyroków sądów, które z kolei mogą być unieważniane lub ulegać zmianom.

OPIS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH EMITENTA W ZAKRESIE:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka

Spółka nie posiada instrumentów finansowych zabezpieczających przed ryzykiem zmian cen, kredytowych, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

b) przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie realizuje oraz nie planuje transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Przychody jak i koszty Spółki rozliczane są w złotych. Ponadto wartość aktywów obrotowych istotnie przewyższa wartość zobowiązań krótkoterminowych, a Spółka nie ma problemów z zachowaniem płynności finansowej. Powyższe w opinii Zarządu Spółki w sposób istotny zmniejsza występujące w Spółce ryzyka finansowe.



W nawiązaniu do powyższego Spółka nie była narażona w sposób istotny na ryzyko stopy procentowej, czy zmiany kursów walut i w związku z powyższym nie korzystała z instrumentów zabezpieczających jej transakcje.

STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W PRZYPADKU JEDNOSTEK, KTÓRYCH PAPIERY WARTOŚCIOWE ZOSTAŁY DOPUSZCZONE DO OBROTU NA JEDNYM Z RYNKÓW REGULOWANYCH EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO

Papiery wartościowe spółki Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A. nie zostały dopuszczone do obrotu na żadnym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w związku z powyższym Spółka nie jest zobowiązana do stosowania zasad ładu korporacyjnego przeznaczonych dla tego rodzaju przedsiębiorstw.

Wojciech Miszczak - Prezes Zarządu

.....

INFORMACJE NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, O KTÓRYCH MOWA W DOKUMENCIE „DOBRE PRAKTYKISPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT”

LP.	ZASADA	TAK/NIE/NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
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 najszerszym 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.	TAK	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.
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: 3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	



3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje największej przychodów,	NIE	Emitent zamieszcza na swojej stronie internetowej opis działalności Spółki bez wskazania rodzaju działalności z której uzyskuje największej przychodów. Emitent nie wskazuje podziału osiągniętych przychodów, gdyż ze względu na wczesny etap realizacji osiedla mieszkaniowego w Lubinie nie uzyskuje przychodów ze sprzedaży.
3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	Emitent zamieszcza na stronie internetowej opis rynku na którym działa, jednakże nie określa swojej pozycji na tym rynku, gdyż na obecnym wczesnym etapie rozwoju Spółka nie posiada jeszcze swojej pozycji rynkowej.
3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	NIE	Emitent publikuje na swojej stronie internetowej jedynie życiorysy zawodowe członków Zarządu, gdyż ich wiedza i doświadczenie ma kluczowe znaczenia dla działalności operacyjnej Spółki. Ponadto Emitent każdorazowo przy powołaniu członka organu Spółki publikuje raport bieżący w tym zakresie, który zawiera m.in. życiorys zawodowy powoływanego członka organu spółki.
3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	Zarząd nie otrzymał od członków Rady Nadzorczej Emitenta informacji o ich powiązaniach z akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% udziału w głosach na WZ Spółki. W przypadku otrzymania takich oświadczeń, informacje te zostaną niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej Emitenta.
3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK	
3.8. 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),	TAK	Emitent opublikował prognozy wyników finansowych na lata 2017-2020.



3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK	
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK	
3.11. (skreślony)		
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	Emitent na swojej stronie internetowej zamieszcza raporty bieżące zawierające harmonogram dat publikacji raportów okresowych na bieżący rok oraz informacje o dacie na którą zwołane zostało Walne Zgromadzenie Spółki (każdorazowo po zwołaniu WZ w sposób właściwy dla spółek publicznych).
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK	
3.15. (skreślony)		
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	NIE	W związku z małą ilością pytań akcjonariuszy, koniecznością ich dodatkowego protokołowania oraz faktu, że najczęściej dotyczą one spraw porządkowych walnego zgromadzenia, Spółka nie decyduje się na stosowanie przedmiotowej praktyki.



	3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	
	3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK	
	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,	TAK	
	3.20. Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
	3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK	
	3.22. (skreślony)		
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub	TAK	



	angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.		
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.InfoStrefa.com .	NIE	Emitent nie wykorzystuje indywidualnej sekcji relacji inwestorski znajdującej się na stronie www.InfoStrefa.com , gdyż sekcja relacji inwestorskich wraz z informacjami o Spółce oraz dokumentami korporacyjnymi znajduje się na stronie internetowej Spółki: http://www.dcdsa.pl
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.	TAK	
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.	TAK	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK	
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym: 9.1. informację na temat łącznej wysokości	TAK	



	wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,		
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE	Kwestia wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy była uregulowana w umowie i jest sprawą poufną. Emitent nie może publikować takich danych bez zgody Autoryzowanego Doradcy.
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	Na pytania ze strony inwestorów i mediów Spółka udziela odpowiedzi na bieżąco drogą telefoniczną i mailową.
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK	
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK	
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę	TAK	



.	kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.		
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK	
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK	
16.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: <ul style="list-style-type: none">informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,	NIE	<p>W przekonaniu Emitenta, należyte wykonywanie obowiązków informacyjnych (publikacja raportów bieżących i okresowych na stronach internetowych rynku NewConnect oraz Spółki) w pełni przekazuje istotne wydarzenia mające wpływ na ocenę jego działalności przez inwestorów i rynek. W tej sytuacji, uwzględniając profil działalności Emitenta, sporządzanie comiesięcznych raportów powielalo by już opublikowane informacje.</p> <p>W związku z powyższym Emitent zamierza niestosować</p>



	<ul style="list-style-type: none">• zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,• informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,• kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.		przedmiotowej praktyki w sposób ciągły.
16a	<p>W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	TAK	