



**Dolnośląskie Centrum  
Deweloperskie S.A.**

Strategia rozwoju Emitenta na lata 2016-2020.

Wrocław, 07 października 2016 r.



## **List Zarządu DCD S.A. do Akcjonariuszy**

*Szanowni Akcjonariusze,*

*W związku ze zmianami właścicielskimi oraz kadrowymi, które nastąpiły w ostatnich miesiącach, chciałbym Państwu przedstawić nową Strategię Spółki na lata 2016-2020. Wraz ze zmianą nazwy pragniemy otworzyć nowy rozdział w życiu Spółki. W poniższej Strategii oprócz nowego przedmiotu działalności, znajdą Państwo wiele informacji o planach na najbliższe miesiące i lata. Pragnę zapewnić, że wraz z Radą Nadzorczą Emitenta dołożymy wszelkich starań aby poniższą strategię realizować zgodnie z harmonogramem, co pozwoli na odbudowanie dobrej sytuacji finansowej Firmy oraz pozwoli osiągać stabilne przychody i zyski w latach następnych. Zarząd głęboko wierzy, że z pomocą wszystkich osób zaangażowanych w ten nowy projekt, Emitent jest w stanie w całości zrealizować ten ambitny, lecz bardzo realny plan.*



## Podstawowe dane o Spółce

<b>Pełna nazwa</b>	<b>Dolnośląskie Centrum Deweloperskie S.A.</b>
<b>Siedziba</b>	Al. Armii Krajowej 8b/6 50-541 Wrocław
<b>Telefon:</b>	+48 (71) 394 74 05
<b>Podstawowy przedmiot działalności</b>	działalność deweloperska
<b>Kapitał zakładowy</b>	Kapitał zakładowy wynosi 4.157.170,00 zł i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"><li>– 1.000.000 akcji na okaziciela serii A</li><li>– 571.700 akcji na okaziciela serii B</li><li>– 40.000.000 akcji na okaziciela serii C</li><li>– 1.109.191 akcji na okaziciela serii D</li><li>– 8.890.809 akcji na okaziciela serii E</li></ul>
<b>Organ prowadzący rejestr, numer KRS</b>	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS: 0000368347
<b>NIP:</b>	521-35-07-866
<b>REGON:</b>	141637930
<b>Czas trwania jednostki</b>	Nieograniczony

## Organy Emitenta

### Zarząd

W skład Zarządu Dolnośląskie Centrum Deweloperski S.A. na dzień 07 października 2016 r. wchodzi:

- Wojciech Miszczak – Prezes Zarządu

### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Dolnośląskie Centrum Deweloperski S.A. na dzień 07 października 2016 r.

wchodzą:

- Marzanna Szymczak – Błahut – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Jacek Halusiak – Członek Rady Nadzorczej
- Mariusz Andrzej Pielacha – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Żurowski – Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Kuchta – Członek Rady Nadzorczej



## 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 16.08.2016 r.)

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

## Nowy przedmiot działalności

Nowym przedmiotem działalności Dolnośląskiego Centrum Deweloperskiego będzie 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).

## Nowa Strategia rozwoju na lata 2016-2020

Punktem wyjścia w opracowaniu strategii rozwoju na lata 2016-2020 były trzy założenia:

- Potrzeba zmiany przedmiotu działalności
- Budowanie wartości firmy dla akcjonariuszy
- Pozyskanie środków na finansowanie projektów inwestycyjnych.

Strategię Emitenta można podzielić na następujące fazy:

1. Budowanie banku ziemi:

Spółka od września 2016 przystąpi do aktywnego lokowania aktywów w bazę ziemi na terenie powiatu Lubińskiego. W wyniku rozpoczętych poszukiwań Emitent wytypował 27 działek budowlanych, które spełniają kryteria wyznaczone przez Zarząd. W przeciągu kilku tygodni Spółka przystąpi do negocjacji z poszczególnymi właścicielami, w celu nabycia jednej lub kilku z wyżej wymienionych działek. Powierzchnia



największej działki to około 25 hektarów, powierzchnia pozostałych to od 0,5 do 18 hektarów.

2. Przygotowanie działek budowlanych do inwestycji:

Nabyte działki Zarząd będzie chciał podzielić geodezyjnie. To pozwoli nie tylko na wzrost wartości działek poprzez ich docelowe podzielenie, ale również na przygotowanie etapów poszczególnych inwestycji oraz rozpoczęcie prac projektowych w celu stworzenia pełnej koncepcji zabudowy wraz z uzyskaniem pozwoleń na budowę poszczególnych elementów osiedla.

3. Pozyskanie finansowania:

Po zakupie ziemi, Emitent przystąpi do emisji obligacji w celu finansowania poszczególnych etapów inwestycji. Spółka planuje wypuszczenie kilku serii obligacji, które pozwolą na realizację całego osiedla. Jednocześnie rozłożenie w czasie poszczególnych emisji pozwoli znacząco ograniczyć koszty odsetkowe, co wiąże się również z maksymalizacją zysku z danej inwestycji.

4. Budowa oraz sprzedaż lokali mieszkalnych

W zależności od wielkości ostatecznej inwestycji Emitent rozpocznie budowę na jednej bądź większej ilości działek. Zarząd nie wyklucza zaproszenia do wspólnej inwestycji inwestora finansowego lub branżowego.

Wraz z nową strategią Zarząd Emitenta wyznaczył cele strategiczne na lata 2016-2020

- Efektywne inwestowanie w bank ziemi;
- Osiągnięcie poziomu sprzedaży po 2017 roku na poziomie co najmniej 200 lokali mieszkalnych;
- Zbudowanie solidnej i rozpoznawalnej marki w budownictwie na dolnym śląsku;
- Osiągnięcie dodatniego wyniku netto w 2017 roku;
- Osiągnięcie przychodu na poziomie co najmniej 43 mln zł w 2018 roku;
- Osiągnięcie zysku netto na poziomie co najmniej 12,9mln zł w 2018 roku;
- Wejście na nowe rynki, począwszy od 2019 roku.



## **Lubin jako miasto idealne do prowadzenia działalności deweloperskiej.**

W strategii miasta Lubina do roku 2020 opublikowanej w 2010 r., znajduje się zwięzła charakterystyka dużego problemu społecznego występującego w tym, zamieszkanym przez prawie 80 tys osób mieście: „Na sytuację demograficzną ciągle ma wpływ jeden z najważniejszych problemów społecznych – trudny dostęp do własnego mieszkania. Dodatkowo można oczekiwać zaostrzenia się problemu w przyszłości z powodu dekapitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych – zarówno starej, jeszcze XIX-wiecznej zabudowy, jak też budownictwa „wielkopłytowego”. Ważnym czynnikiem, który znacząco wpływa na rynek mieszkaniowy w Lubinie są wstrząsy związane z eksploatacją prowadzoną w kopalniach miedzi KGHM, tak zwane tąpnięcia. Wstrząsy te osiągają siłę nawet 5 stopni w skali Richtera, powoduje to nie tylko duży dyskomfort mieszkańców bloków (zwłaszcza powyżej 4 piętra), ale również znaczne uszkodzenia budynków. Z uwagi na fakt iż większość budynków wielorodzinnych w Lubinie była wznoszona w latach 50-70, to znaczna ich część jest solidnie nadszarpnięta zębem czasu oraz tąpnięciami. Młodzi wykształceni oraz dobrze zarabiający pracownicy KGHM, dużo chętniej kupują mieszkania na nowo budowanych osiedlach niż w starych blokowiskach. Problemem jest natomiast dostępność takich lokali, które sprzedają się zwykle jeszcze na długo przed wybudowaniem.

Dodatkowym atutem w tej inwestycji są informacje dotyczące planów budowy kopalni odkrywkowej koło Legnicy, w niedalekiej odległości od Lubina. Na terenie dawnego województwa legnickiego, a dokładnie pomiędzy Legnicą i Lubinem, na terenie kilku małych gmin wiejskich znajdują się największe w Polsce, a może również w Europie, złoża węgla brunatnego. W chwili obecnej jeszcze nie ma decyzji, co do jej budowy, ale może się to zmienić w ciągu najbliższych kilku lat. Powstanie tak dużego zakładu, zatrudniającego wiele tysięcy pracowników, których wynagrodzenie z pewnością przekroczy średnią krajową, będzie dodatkowym czynnikiem zwiększającym wartość nieruchomości w okolicy i zwiększającym swoją atrakcyjność dla nowych mieszkańców poszukujących nowych mieszkań - ten czynnik mogący wpłynąć na zwiększenia atrakcyjności całego przedsięwzięcia Emitent traktuje, jako dodatek, który jeśli zapadną decyzje o budowie będzie tylko dodatkowym zyskiem.

Kolejnym atutem, lokalizacji przyszłych inwestycji Emitenta, jest powstanie w Lubinie ponad 400ha specjalnej strefy ekonomicznej, która z całą pewnością przyniesie kilkanaście tysięcy miejsc pracy. Nowe miejsca pracy to również zwiększony popyt na mieszkania. Wysokie zarobki w głównym pracodawcy w rejonie (KGHM Polska Miedź S.A.) wpływa również na wysoką zdolność kredytową miejscowej ludności.



**Dolnośląskie Centrum  
Deweloperskie S.A.**

Mając na uwagę powyższe Zarząd przyjął w dniu dzisiejszym powyższą strategię

Prezes Zarządu  
Wojciech Miszczak