

# **Sprawozdanie Zarządu Dynamic Estate SA z siedzibą w Katowicach dotyczy roku obrotowego 2020**

Sporządzone stosownie do zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości  
(tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zmianami)



## SPIS TREŚCI

1. Informacje podstawowe
2. Zarząd Spółki
3. Rada Nadzorcza
4. Akcjonariat
5. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w roku 2020
6. Istotne czynniki ryzyka
7. Wyniki finansowe
8. Sytuacja kadrowa
9. Przewidywany rozwój Spółki
10. Wnioski do Zgromadzenia Wspólników

## 1. Informacje podstawowe

Nazwa	Dynamic Estate SA
Adres siedziby	40-594 Katowice, ul. Gallusa 12/135
Adres e-mail	biuro@dynamicestate.pl
Strona www	www.dynamicestate.pl
KRS	0000848230
PKD (przeważająca działalność)	68.10Z
REGON	386506051
NIP	6342979007

Spółka pod firmą Dynamic Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach powstała na mocy Aktu Notarialnego z dnia 27 marca 2020 roku sporządzonego przez Notariusza Renatę Kuczera-Nowak . Rep. A nr 3726/2020

Postanowieniem z dnia 10.07.2020 roku pod sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/12533/20/822/REGON wydanym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została zarejestrowana pod numerem 0000848230

## 2. Zarząd Spółki

Włodzimierz Piwowarczyk Prezes Zarządu

## 3. Rada Nadzorcza

Hubert Głowacki	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Michał Muras	Członek Rady Nadzorczej
Katarzyna Piwowarczyk	Członek Rady Nadzorczej



#### 4. Akcjonariat

Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2020 r. jest następująca:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 170 000 złotych i dzieli się na 1 700 000 udziałów po 0,10 złotych każdy. Udziały w kapitale zakładowym posiadają osoby fizyczne i osoby prawne, tj.:

LP	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	% AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	% GŁOSÓW
1	Włodzimierz Piwowarczyk	1 000 000	58,82	2 000 000	58,82
2	Hubert Głowacki	500 000	29,41	1 000 000	29,41
3	Dynamic Management Sp. z o.o.	200 000	11,77	400 000	11,77
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	1 700 000	100	3 400 000	100

W 2020 roku nie dokonano żadnych zmian w Zarządzie Spółki.

#### 5. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2020 roku

Rok 2020 był pierwszym rokiem , w którym Spółka prowadziła działalność gospodarczą. Spółka skoncentrowana była na fazie organizacyjnej oraz działalności marketingowej nakierowanej na pozyskanie środków finansowych poprzez emisję akcji w ramach subskrypcji prywatnej.

Zdarzenia ujęte chronologicznie mające wpływ na działalność Spółki:

- a. zawarcie umowy nabycia nieruchomości

W dniu 29 lipca 2020r. została zawarta umowa nabycia nieruchomości położonej w Tychach. Jest to pierwsza nieruchomość nabyta przez Spółkę w ramach prowadzonej działalności polegającej na zakupie nieruchomości, podwyższeniu jej wartości poprzez remont oraz sprzedaży z zyskiem.

- b. podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego



Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w dniu 30.09.2020 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B w drodze subskrypcji prywatnej o kwotę nie niższą niż 100zł i nie wyższą niż 100.000zł z wyłączeniem prawa poboru. Z akcjami serii B nie są związane żadne szczególne uprawnienia ani ograniczenia.

c. zawarcie umowy świadczenia usługi prowadzenia rejestru akcjonariuszy

Spółka zawarła umowę świadczenia usługi prowadzenia rejestru akcjonariuszy z domem maklerskim Q Securities SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 142, 00-061 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000446527, na mocy art. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 30 sierpnia 2019r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1798) w dniu 30 września 2020r.

d. zawarcie umowy o wykonanie prac remontowo-budowlanych

W dniu 30 grudnia 2020r. została zawarta umowa o wykonanie prac remontowych w zakupionej inwestycji mieszkaniowej w Tychach. Termin zakończenia robót ustalono na 10 marca 2021r.

e. wybór biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza Spółki po przedstawieniu rekomendacji przez Zarząd dokonała wyboru biegłego rewidenta w osobie pana Piotra Białas działającego pod firmą Biuro Obrachunkowe Biegły Rewident mgr Piotr Białas wpisaną do rejestru przedsiębiorców Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej przez Prezydenta Miasta Mysłowice pod numerem CEIDG 14252, NIP: 222-028-07-35, Regon: 277688326. Numer ewidencyjny 9330 prowadzony przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów. Umowa została zawarta do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2020 r. oraz do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2021 r. Uchwałę w tej materii Rada Nadzorcza podjęła w dniu 12 stycznia 2021r. Umowa o badanie została zawarta w dniu 29 stycznia 2021r.

## 6. Istotne czynniki ryzyka

### Ryzyko braku pozyskania środków na finansowanie działalności

Spółka realizuje inwestycje przede wszystkim z wykorzystaniem środków własnych. Ograniczenie dostępności finansowania inwestycji może przełożyć się na trudności w pozyskaniu atrakcyjnych nieruchomości oraz płynność finansową spółki. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na wyniki i perspektywy rozwoju. Spółka ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez ograniczenie kosztów oraz koncentrację na działalności zarobkowej poprzez zakup, remont i sprzedaż wyremontowanych lokali generujących zysk.

### Ryzyko konkurencji

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości na terenie Górnego Śląska. Pomimo faktu, iż region ten stanowi skupisko wielu aglomeracji miejskich graniczących z sobą lub położonych w niewielkiej odległości od siebie, co powodują duży potencjał ekonomiczny, to Spółka może napotkać konkurencję podczas nabywania atrakcyjnych nieruchomości. Może to prowadzić do wzrostu cen i spadku rentowności projektu inwestycyjnego. Czynniki te mogą wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki.

### Ryzyko wad nieruchomości

Istnieje ryzyko, iż nieruchomość nabyta przez Spółkę będzie obciążona wadami prawnymi, np. wadliwy tytuł własności. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych już po nabyciu nieruchomości, może skutkować spadkiem wartości, zmniejszonym przyszłym zyskiem, z uwagi na fakt podwyższonych nakładów finansowych mających na celu wyjaśnienie otoczenia prawnego lub też zwłoki czasowej. W skrajnej sytuacji wady prawne mogą prowadzić do utraty własności. W celu zmniejszenia ryzyka Spółka współpracuje z kancelarią prawną oraz wnikliwie każdorazowo bada stan prawny nieruchomości.

### Ryzyko spadku cen nieruchomości

Wyniki Spółki w niewielkim stopniu są zależne od poziomu cen. Wynika to z faktu, iż Spółka nie przetrzymuje mieszkań. Czas od zakupu do sprzedaży mieszkania jest relatywnie krótki i ewentualny spadek cen powoduje zmniejszoną marżę, jednakże nie zachodzi zjawisko niemożności sprzedania posiadanego lokalu bez wygenerowania zysku.

### **Ryzyko niepozyskania nowych nieruchomości**

Działalność Spółki uzależniona jest od pozyskiwania nieruchomości w atrakcyjnych cenach. Niewystarczająca podaż nieruchomości, może mieć istotny wpływ na działalność Spółki oraz wyniki finansowe. Spółka minimalizuje to ryzyko działając na rynku Górnego Śląska, który jest chłonny, nie wykluczając w razie konieczności dalszej ekspansji na terenie kraju.

### **Ryzyko kadry zarządzającej**

Spółka jest uzależniona od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze, posiadające wiedzę oraz doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzonej działalności. Rezygnacja, którejkolwiek z kluczowych osób, w szczególności członków Zarządu Spółki może mieć negatywny wpływ na zdolność do prowadzenia działalności oraz perspektywy rozwoju. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez istnienie Rady Nadzorczej, której obowiązkiem jest w takiej sytuacji podjęcie działań zapewniających ciągłość działalności Spółki.

## **7. Wyniki finansowe**

Na dzień 31.12.2020 r. sporządzone sprawozdanie finansowe wykazało stratę w wysokości 56.328,71 zł.

Strata ta wynika z poniesienia kosztów organizacyjnych firmy oraz kosztów związanych z zakupem mieszkania oraz rozpoczęciem remontu. Do wydatków jednorazowych zaliczyć należy koszty notarialne związane z zawiązaniem spółki, obsługą prawną oraz wykonaniem strony internetowej.

Jest to strata jednorazowa.

## **8. Sytuacja kadrowa**

W roku 2020 spółka nie posiadała zatrudnionych pracowników. Wykonywane prace remontowe prowadzone były przez zewnętrzne podmioty.

## 9. Przewidywany rozwój Spółki

W następnych latach Spółka w dalszym ciągu zamierza kontynuować działania związane z pozyskiwaniem kapitału na zakup kolejnych nieruchomości i zwiększenie ilości realizowanych remontów zakupionych lokali. Przyspieszy to rozwój Spółki, zwiększy płynność i ograniczy ryzyko.

Zarząd nie przewiduje w 2021 roku zagrożeń dla działalności Spółki i ocenia ryzyko ewentualnych niekorzystnych zmian na rynku jako niskie. Jedyną zmienną jest występująca sytuacja związana z wpływem koronawirusa COVID-19.

W perspektywie krótkoterminowej czynnik ten może mieć wpływ na spowolnienie działań rozwojowych spółki między innymi związanych z pozyskaniem kapitału oraz zbyciem już wyremontowanych mieszkań. W tej sytuacji Zarząd zamierza zintensyfikować działania w celu dotarcia do nowej grupy inwestorów. Zarząd ocenia perspektywę dalszego funkcjonowania Spółki jako pomyślną i będzie kontynuował działania mające na celu zwiększenie wartości majątku Spółki. Brak stałych istotnych comiesięcznych obciążeń finansowych oraz działalność w branży, która nie mając powszechnego kontaktu z ludźmi, a więc będąc w dużej mierze odporną na lockdown może wprawdzie stanowić czynnik spowalniający rozwój, nie stanowi jednakże większego zagrożenia.

W dłuższej perspektywie Spółka planuje koncentrować się z jednej strony na pozyskiwaniu kapitału, z drugiej strony na efektywnym jego wykorzystaniu poprzez jednoczesny remont większej ilości mieszkań. Skrócony czas remontu oraz krótki okres sprzedaży posiadanych nieruchomości pozwolą uwolnić zainwestowany kapitał i powtórzyć operację nabycia, remontu oraz sprzedaży nieruchomości kolejny raz w danym roku obrotowym.

Zwiększony kapitał pozwoli wygenerować zwiększony przychód co przy niezmiennym poziomie kosztów stałych przełoży się na wyższy zysk i wzrost wartości akcji.

## 10. Wnioski do Zgromadzenia Wspólników

Zarząd Spółki wnosi do Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2020 i udzielenie absolutorium wszystkim osobom pełniącym





funkcje w Zarządzie.

Ponadto Zarząd proponuje, aby strata wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 została pokryta w całości przyszłymi oczekiwanymi zyskami.

Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
Włodzimierz piwowarczyk	Prezes Zarządu	

Katowice, dnia 17 marzec 2021r.

