



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI DR.FINANCE S.A.
ZA 2017 ROK**

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE.....	3-7
2.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	7-11
3.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	11-13
4.	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	13
5.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	13-19
6.	INFORMACJE OGÓLNE.....	19
7.	AKCJE WŁASNE	19-20
8.	ODDZIAŁY (ZAKŁADY) JEDNOSTKI.....	20
9.	INSTRUMENTY FINANSOWE	20
10.	NAJWAŻNIEJSZE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	20-23
11.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ ORAZ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY.....	23

1. INFORMACJE OGÓLNE.

1.1. Podstawowe dane Grupy.

Dr.Finance S.A. (dalej Spółka, Spółka lub Dr.Finance S.A.) została zarejestrowana jako spółka akcyjna w dniu 09 kwietnia 2008 r. w wyniku przekształcenia spółki Dr.Finance Sp. z o.o. (wcześniej MyFinance Sp. z o.o.). W dniu 11 stycznia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Wrocław-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu zmieniającego nazwę Spółki z Dr.Finance S.A. na Dr.Finance S.A.

Nazwa	Dr.Finance Spółka Akcyjna
Forma Prawna	Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Legnicka 17/27, 53-671 Wrocław
Kraj	Polska
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000303423
Wysokość Kapitału Zakładowego	747 971,00 PLN w pełni opłacony na dzień 31-12-2017
Liczba Akcji Wszystkich Emisji	3 739 855
REGON	140791036
NIP	5272527706
Strona Internetowa	www.drfinance.pl
Adres e-mail	zarzad@drfinance.pl

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest pośrednictwo finansowe w zakresie sprzedaży kredytów i innych produktów finansowych. Zgodnie ze statutem Spółki, czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

1.2. Informacje o działalności Grupy Kapitałowej.

W Grupie Kapitałowej Dr.Finance S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A.”) podmiotami prowadzącymi działalność operacyjną są:

- Polenergis Sp. z o.o. spółka działająca w zakresie ubezpieczeń życiowych.
- Poldevelopment Sp. z o.o. spółka dedykowana do działalności deweloperskiej oraz obrotu nieruchomościami.
- Polfinance Capital Sp. z o.o. spółka dedykowana m.in. do inwestycji kapitałowych w inne podmioty oraz usług consultingowych.

Dr.Finance S.A. jest podmiotem dominującym, a jej działalność ma charakter spółki holdingowej w Grupie Kapitałowej. Spółka prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego i ubezpieczeń.

1.3. Kapitał zakładowy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 747.971,00 zł (siedemset czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych) i dzieli się na 3.739.855 (trzy miliony siedemset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) akcji zwykłych, w tym:

- 1) 1.002.600 (jeden milion dwa tysiące sześćset) akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od A 0000001 (jeden) do A 1002600 (jeden milion dwa tysiące sześćset), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 2) 47.000 (czterdzieści siedem tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o numerach od B 0000001(jeden) do B 0047000 (czterdzieści siedem tysięcy), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,

- 3) 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o numerach C 0000001 (jeden) do C 0150000 (sto pięćdziesiąt tysięcy), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 4) 40.000 (czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D, o numerach D 000000001 (jeden) do D 0040000 (czterdzieści tysięcy), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 5) 33.500 (trzydzieści trzy tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D1, o numerach D1 0000001 (jeden) do D1 0033500 (trzydzieści trzy tysiące pięćset), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 6) 22.500 (dwadzieścia dwa tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii E, o numerach E 0000001 (jeden) do E 0022500 (dwadzieścia dwa tysiące pięćset), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 7) 1.356.436 (jeden milion trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii F, o numerach F 0000001 (jeden) do F 1356436 (jeden milion trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści sześć), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 8) 27.651 (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o numerach G 0000001 (jeden) do G 0027651 (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 9) 258.368 (dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii H, o numerach H 0000001 (jeden) do H 0258368 (dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem) o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 10) 281.250 (dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii I, o numerach I 0000001 (jeden) do I 0281250 (dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt) o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda,
- 11) 520.550 (pięćset dwadzieścia tysięcy pięćset pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii J, o numerach od J 0000001 (jeden) do J 0520550 (pięćset dwadzieścia tysięcy pięćset pięćdziesiąt), o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.

Akcje serii A przyznane zostały akcjonariuszom w zamian za udziały posiadane przez nich w Spółce Dr.Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i pokryte zostały majątkiem przekształcanej spółki. Akcje serii F przyznane zostały akcjonariuszom, byłym udziałowcom spółki Creditfield Sp. z o.o. i zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w tej spółce.

1.4. Organy Spółki.

Organami Spółki zgodnie ze statutem są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd spółki Dr.Finance S.A. składał się z następujących osób:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Woźniak	Prezes Zarządu

oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd spółki Dr.Finance S.A. składał się z następujących osób:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Paweł Woźniak	Prezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Rada Nadzorcza Dr.Finance S.A. składała się z następujących osób:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Dera	Przewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Ogorzelski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Sereja	Sekretarz Rady Nadzorczej
Michał Świątek	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Jagiełło	Członek Rady Nadzorczej

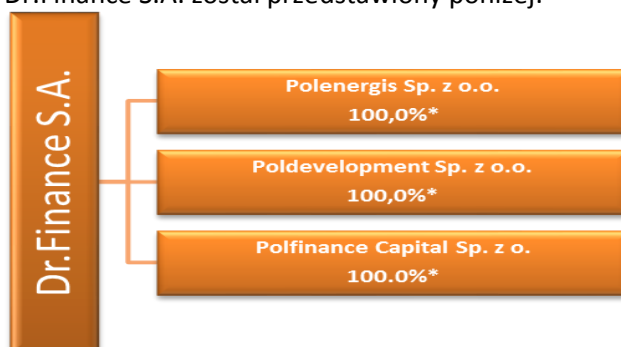
Skład Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przedstawia się w sposób następujący:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Dera	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Ogorzelski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Sereja	Sekretarz Rady Nadzorczej
Michał Świątek	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Jagiełło	Członek Rady Nadzorczej

1.5. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn.

L.p	Nazwa	Opis	Siedziba	% udział w kapitale podstawowym
1	Dr.Finance S.A.	Jednostka dominująca	ul. Legnicka 17/27, 53-671 Wrocław	
2	Polenergis Sp. z o.o.	Jednostka zależna	ul. Legnicka 17/27, 53-671 Wrocław	100%
3	Poldevelopment Sp. z o.o.	Jednostka zależna	ul. Legnicka 17/27, 53-671 Wrocław	100%
4	Polfinance Capital Sp. z o.o.	Jednostka zależna	ul. Legnicka 17/27, 53-671 Wrocław	100%

Schemat Grupy Kapitałowej Dr.Finance S.A. został przedstawiony poniżej:



1.6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Imię i nazwisko / nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale	Udział w liczbie głosów na WZA
Paweł Woźniak	615 000	16,44%	16,44%
Jerzy Dera	643 466	17,21%	17,21%
Precious Metals Investments S.A.	206 698	5,53%	5,53%
Dariusz Bąkowski i VIF II Bąkowski Bąkowska	202 758	5,42%	5,42%
Ćwikliński Rafał	195 447	5,23%	5,23%
Pozostali (free float)	1 863 369	49,82%	49,82%
Razem	3 739 855	100,00%	100,00%

* na dzień sporządzenia sprawozdania

1.7. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień.

Nie występują.

1.8. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Nie występują.

1.9. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.

Nie występują.

1.10. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Zarząd Jednostki Dominującej liczy od jednej do pięciu osób. Powoływany jest na wspólną pięcioletnią kadencję przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem odmienności dot. pierwszego Zarządu pierwszej kadencji. Mandat członka zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia tej funkcji oraz na skutek złożenia pisemnej rezygnacji na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członek Zarządu może być odwołany w każdym czasie oraz zawieszony w czynnościach z ważnych powodów przez Radę Nadzorczą, a także Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Powoływanie tych samych osób na następne kadencje jest dopuszczalne. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy niezastrzeżone w przepisach prawa lub statucie dla innych organów, Zarząd nie decyduje o emisji lub wykupie akcji, jako że należy to do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

1.11. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Jednostki Dominującej.

Zmiana statutu Jednostki Dominującej odbywa się na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i wymaga wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie zmianę zgłasza Zarząd. Projekt zmian proponowanych przez Zarząd opiniuje Rada Nadzorcza przed przedstawieniem ich Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy. W zawiadomieniu/ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy powoływane są dotychczasowe postanowienia oraz projektowane zmiany, a jeżeli jest to uzasadnione zakresem zmian można zamieścić w tym dokumencie projekt tekstu jednolitego Statutu wraz z wyczeniem nowych lub zmienionych postanowień. Uchwała w przedmiocie zmiany zapada większością trzech czwartych głosów Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Nie jest przy tym wymagane kworum.

1.12. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa.

Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia wynikają z przepisów obowiązującego prawa. Jednostka Dominująca uchwaliła Regulamin Obrad Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy. Na podstawie art. 399 prawo pisemnego wnioskowania do Zarządu o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej oraz Akcjonariuszowi lub Akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Walne Zgromadzenie odbywa się we Wrocławiu, w Warszawie lub w miejscowości będącej siedzibą giełdy, na której akcje Jednostki Dominującej są przedmiotem obrotu. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powinni uczestniczyć w walnym zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane podczas Walnego Zgromadzenia. W pozostałym zakresie prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania wynikają co do zasady z przepisów

obowiązującego prawa, z zastrzeżeniem nieznaczących zmian, nie wpływających na zasadnicze uprawnienia akcjonariuszy.

2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ.

2.1. Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. na przestrzeni 2017 roku kontynuowała działania prorozwojowe. Grupa rozwijała sieć agentów oraz rozpoczęła w październiku 2017 roku budowę 3 domów szeregowych we Wrocławiu.

2.2. W roku 2017 banki zmniejszyły wynagrodzenie dla pośredników finansowych, zmiany te dotknęły również Grupę Kapitałową Dr.Finance S.A.

2.3. W dniu 28 lipca 2016 roku PolDevelopment24 Sp. z o.o. podpisał z Woźniak Paweł i Katarzyna przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej przy ul. Smardzowska 46 we Wrocławiu, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jak działka nr 1/14, AM-14, obręb Wojszyce o powierzchni 1.096 m kw. Spółka realizuje na nieruchomości projekt budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej (łącznie 3 szeregi) o powierzchni użytkowej ok. 365 m kw. W dniu 22 maja 2017 roku wpłynęła do Spółki decyzja nr 2407/2017 z Urzędu Miejskiego we Wrocławiu przenosząca pozwolenie na budowę bezpośrednio na PolDevelopment24 Sp. z o.o. Spółka PolDevelopment24 Sp. z o.o. podpisała jednocześnie z właścicielami umowę dzierżawy tejże nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Czas obowiązywania umowy został określony do dnia 31 stycznia 2018 roku. PolDevelopment24 Sp. z o.o. W dniu 5 stycznia 2018 roku zawarto umowę warunkową sprzedaży w/w nieruchomości, natomiast w dniu 31 stycznia 2018 roku umowę ostateczną przenoszącą własność tejże nieruchomości gruntowej na spółkę Poldevelopment Sp. z o.o.

2.4. Poldevelopment Sp. z o.o. prowadzi od kilku lat postępowanie sądowe wobec dłużnika, któremu udzieliła pożyczki pod zabezpieczenie nieruchomości gruntowej niezabudowanej w Gdyni. Kwota pożyczki wyniosła 234,0 tys. PLN. Umowa wypowiedziana została w 2012 roku. Wartość działki szacować należy na kwotę ok. 500,0 tys. PLN.

2.5. W Grupie Kapitałowej Dr.Finance S.A nie toczą się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Grupy lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Grupy.

2.6. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem — nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową Dr.Finance S.A.

Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A działa tylko na rynku krajowym, zarówno jeśli chodzi o współpracę z dostawcami ,jak i odbiorcami (Agenci). Jeden odbiorca osiągnął poziom sprzedaży przekraczający ponad 10% i była to Placówka Partnerska Studio Finansów S.C. z siedzibą we Wrocławiu. Natomiast po stronie dostawców były to banki: Pekao, PKO BP oraz Towarzystwo Ubezpieczeniowe Warta. Zarówno z bankami, towarzystwami, jak i Placówką Partnerską nie wiążą Grupę Kapitałową Dr.Finance S.A żadne powiązania kapitałowe.

2.7. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Dr.Finance S.A, w tym znanych Grupie Kapitałowej Dr.Finance S.A umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

- Polfinance Sp. z o.o. ma zawartą umowę o współpracy od 2010 roku w zakresie pośrednictwa w sprzedaży kredytów i była Placówką Partnerską dla Jednostki Dominującej, ponieważ umowa została wypowiedziana w I kwartale 2018 roku. Dr.Finance S.A. ma podpisaną umowę z Polfinance Sp.z o.o. jako agent na sprzedaż produktów finansowo-ubezpieczeniowych. Udział w przychodach nie przekraczał 10% w 2017 roku.
- Spółka Dr.Finance S.A. udzieliła w dniu 19 grudnia 2017 roku pożyczki dla Poldevelopment Sp. z o.o. na łączną kwotę 280,0 tys. PLN, na okres 12 miesięcy.
- Poldevelopment Sp. z o.o. w dniu 25 maja 2016 roku zawarła na okres 5 lat umowę leasingu operacyjnego wartości 211,0 tys. PLN w BZWBK Leasing S.A. Przedmiotem leasingu jest auto INFINITI QX70.

2.8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej Dr.Finance S.A z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 6 niniejszego sprawozdania.

2.9. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółki lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanimi na innych warunkach niż rynkowe wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.

Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. zawiera transakcje na warunkach rynkowych.

2.10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.

- Idea Bank S.A. przedłużył Spółce Dr.Finance S.A. na kolejne 12 miesięcy umowę o kredyt w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 300,0 tys. PLN podpisaną w dniu 30 września w 2017 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny, gwarancja de minimis na kwotę 60% wartości kredytu, kaucja w wysokości 9,0 tys. PLN oraz poręczenie złożone przez Spółkę Polfinance Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 12M powiększoną o marżę Banku.
- Spółka Dr.Finance S.A. podpisała w dniu 22 września 2017 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 120,0 tys. PLN w Banku Zachodnim WBK S.A.. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny, gwarancja de minimis na kwotę 60% wartości kredytu. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku.
- Poldevelopment Sp. z o.o. w dniu 25 maja 2016 roku zawarła na okres 5 lat umowę leasingu operacyjnego wartości 211,0 tys. PLN w BZWBK Leasing S.A. Przedmiotem leasingu jest auto INFINITI QX70.
- Poniższa tabela prezentuje stan obligacji niezabezpieczonych wyemitowanych przez Dr.Finance S.A. wg stanu na 31 grudnia 2017 roku:

Seria	oprocentowanie	Data przydziału	Data wykupu	Kwota w tys. PLN
Seria B	5,0%	27-sie-16	27-sie-18	250,0
Seria C	6,0%	21-lut-17	21-lut-19	300,0

2.11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim w Grupie Kapitałowej, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.

- W dniu 19 grudnia 2017 roku Spółka Dr.Finance S.A. udzieliła Spółce Poldevelopment Sp. z o.o. pożyczkę na kwotę : 280,0 tys. PLN. Termin od 19 grudnia 2017 do 18 grudnia 2018 roku, waluta PLN, oprocentowanie stałe w wysokości : 7,0% w skali roku.
- W dniu 23 marca 2018 roku Spółka Dr.Finance S.A. udzieliła Spółce Poldevelopment Sp. z o.o. pożyczkę na kwotę : 100,0 tys. PLN. Termin od 23 marca 2018 do 18 grudnia 2018 roku, waluta PLN, oprocentowanie stałe w wysokości : 7,0% w skali roku. Całkowita spłata nastąpiła przed terminem w dniu 14 maja 2018 r.

2.12. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim Grupy Kapitałowej.

- Dr.Finance S.A. jest stroną umów zawartych z bankami oraz towarzystwami ubezpieczeniowymi na sprzedaż produktów finansowo-ubezpieczeniowych oferowanych przez te instytucje. Jedna z umów jest zabezpieczona wekslem podpisanym przed dniem 01.01.2014r.
- Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. podpisał w dniu 22 września 2017 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 120,0 tys. PLN w Banku Zachodnim WBK S.A.. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny oraz gwarancja de minimis na kwotę 60% wartości kredytu. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku.
- Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. podpisał w dniu 30 września w 2016 r. (umowa przedłużona w dniu 1 października 2017 roku na kolejne 12 miesięcy) umowę o kredyt w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 300,0 tys. PLN w Idea Banku S.A.. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny, gwarancja de minimis na kwotę 60% wartości kredytu, kaucja w wysokości 9,0 tys. PLN oraz poręczenie złożone przez Spółkę Polfinance Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 12M powiększoną o marżę Banku.
- Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej w dniu 17 lutego 2017 roku podjął uchwałę Zarządu nr 1/2017 w sprawie emisji obligacji serii C ("Uchwała"). Na podstawie Uchwały Spółka wyemitowała 300 (trzysta) sztuk dwuletnich, niezabezpieczonych, obligacji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,0 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o stałym oprocentowaniu wynoszącym 6,0% (sześć procent) w skali roku, z okresami odsetkowymi wynoszącymi 12 miesięcy. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wyniosła 300,0 tys. PLN (trzysta tysięcy złotych). Całość emisji została objęta przez dwóch inwestorów Spółkę Polfinance Sp. z o.o. oraz osobę fizyczną Pana Pawła Woźniaka – Prezesa Zarządu Dr.Finance S.A. Emisja obligacji została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach. Termin wykupu Obligacji ustalono dzień 21 lutego 2019 roku.

2.13. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem — opis wykorzystania przez Grupę Kapitałową wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.

Nie wystąpiły.

2.14. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 6 niniejszego sprawozdania.

2.15. Ocenę wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

Grupa nie ma problemów z terminowym wywiązywaniem się ze swoich zobowiązań. W listopadzie 2017 roku Spółka Dr.Finance S.A. spłaciła całkowicie zobowiązanie do T.U. Generali S.A. Spółka Dr.Finance S.A. planuje dokonać podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji bez prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. W dniu 20 lutego 2017 roku Spółka Dr.Finance S.A. dokonała w terminie wykupu wyemitowanych obligacji serii A na łączną kwotę 315,0 tys. PLN (w tym 15,0 tys. PLN odsetek).

2.16. Ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Nie dotyczy.

2.17. Ocenę czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.

Nie dotyczy.

2.18. Charakterystykę zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 3,5,10 niniejszego sprawozdania.

2.19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupą Kapitałową.

Nie wystąpiły.

2.20. Wszelkie umowy zawarte między Grupą Kapitałową, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejście

wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Grupy Kapitałowej w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwach Grupy Kapitałowej, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku. W przypadku gdy Spółką jest Jednostka Dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

Nie dotyczy.

2.21. W przypadku spółek kapitałowych—określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Jednostki Dominującej oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Jednostkę Dominującą (dla każdej osoby oddzielnie).

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 6 niniejszego sprawozdania.

2.22. Informacje o znanych Grupie Kapitałowej umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Nie wystąpiły.

2.23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

Nie dotyczy.

2.24. Informacje o dacie zawarcia przez Jednostkę Dominującą umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa.

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 6.55 jednostkowego sprawozdania finansowego. Umowa zawarta jest na czas badania i przeglądu sprawozdania za 2017 rok oraz 2018 rok stosownie z odpowiednią uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2018 z dnia 28 marca 2018 r.

2.25. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego,
- badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi,

Powyższe informacje znajdują się w pkt. 6.55 jednostkowego sprawozdania finansowego. Umowa zawarta jest na czas badania i przeglądu sprawozdania za 2017 rok oraz 2018 rok stosownie z odpowiednią uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2016 z dnia 28 marca 2018 r.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ.

Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. jest niezależną od dostawców produktów finansowo-ubezpieczeniowych, ogólnopolską firmą pośrednictwa finansowego. Spółka świadczy usługi pośrednictwa finansowo-ubezpieczeniowego w zakresie produktów hipotecznych, gotówkowych, komercyjnych, polis ubezpieczeniowych przeznaczonych dla klientów indywidualnych oraz firmowych. Ponadto pośredniczy w kupnie i sprzedaży nieruchomości oraz zajmuje się deweloperką.

Grupa posiada szeroką ofertę produktów, którą systematycznie dostosowuje do zmieniających się warunków rynkowych. W ramach oferowanego pośrednictwa finansowo-ubezpieczeniowego agenci przeprowadzają analizę formalną i cenową dostępnych produktów pod kątem oczekiwań i możliwości klienta, koordynują cały proces uzyskania finansowania od momentu złożenia wniosku o kredyt, poprzez uzyskanie decyzji, podpisanie umowy, do momentu uruchomienia środków. W skład kompleksowej usługi wchodzi także pomoc w przygotowaniu wniosków kredytowych oraz gromadzeniu niezbędnej dokumentacji.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w strukturze sprzedaży Grupy pracowało 132 agentów.

Sieć sprzedaży	Liczba ekspertów i agentów 2017	Liczba placówek 2017	Liczba ekspertów i agentów 2016	Liczba placówek 2016
Placówki Partnerskie – Sieć Zewnętrzna i Wewnętrzna	132	115	197	143

- Grupa planuje uczestniczyć w projektach biznesowych cechujących się wyższą rentownością, jak chociażby projekty deweloperskie. Poldevelopment Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni PUM ok. 365 m kw., składającego się z 3 segmentów w dzielnicy Wojszyce we Wrocławiu oraz z dnia 4 października podpisała umowę z generalnym wykonawcą spółką PGB Development Sp. z o.o. z Ostrowa Wlkp. na wykonawstwo robót budowlanych.
- W dniu 19 grudnia 2017 roku Poldevelopment Sp. z o.o. zawarła z RODIS sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu przedwstępłą umowę kupna-sprzedaży, w wyniku której zamierza dokonać nabycia, nieruchomości gruntowej niezabudowanej we Wrocławiu przy ul. Roślinnej w obrębie dzielnicy Muchobór Wielki o łącznej powierzchni 0,1447 ha. Zgodnie z miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Spółka zależna zamierza wybudować na tym terenie dwie wille miejskie po 6 mieszkań każda, o łącznej powierzchni PUM ok. 850 m kw. Cena sprzedaży wynosi 934.959,35 PLN netto plus należny podatek VAT 23%. Spółka Poldevelopment Sp. z o.o. wpłaciła zadek w dniu 19 grudnia w wysokości: 230,0 tys. PLN brutto. Pozostałe wpłaty określa harmonogram : I transza w wysokości 500,0 tys. PLN brutto została zapłacona ostatecznie w dniu 7 lutego 2018 r., druga transza w wysokości 420,0 tys. PLN do 30 czerwca 2018 roku do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Spółka zależna zamierza sfinansować zakup ze środków własnych, pożyczki od spółki Dr.Finance S.A. oraz emisji obligacji 2-letnich.

Porównanie wolumenów sprzedaży w Grupie Kapitałowej w poszczególnych grupach produktowych w 2017 roku w odniesieniu do 2016 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Dane (w mln PLN)	2017	2016	2017/2016
Wartość sprzedaży produktów hipotecznych – wypłacone kredyty	211,0	201,8	+4,6%
Wartość sprzedaży produktów gotówkowych - wypłacone kredyty	5,3	9,4	-43,6%
Wartość sprzedaży produktów komercyjnych - wypłacone kredyty	2,5	3,6	-30,6%
Wartość sprzedaży produktów ubezpieczeniowych – wartość składki	6,0	0,013	+46.163,9%

W 2017 roku nastąpił wzrost sprzedaży kredytów hipotecznych - najważniejszego produktu w Spółce o 4,6% w stosunku do roku 2016. Jeśli chodzi o wolumen sprzedaży kredytów gotówkowych nastąpił spadek w roku 2017 w porównaniu do roku 2016, który wyniósł : 43,6%.

Grupa zmniejszyła wolumen sprzedanych produktów w obszarze produktów komercyjnych z 4,9 mln PLN w roku 2015 do 3,6 mln PLN w roku 2016. W Grupie nie ma w tej chwili modelu opartego na szerokim wachlarzu produktów dla przedsiębiorstw oferowanych przez dobrze wyszkolonych agentów. Grupa nie planuje rozwijać tego segmentu sprzedaży.

4. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. w roku 2016 nie prowadziła żadnych czynności, ani żadnych nowych projektów w dziedzinie badań i rozwoju.

5. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA.

W 2017 roku Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. odnotowała zysk netto w wysokości: 482,2 tys. PLN.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN).

Dane obejmują najważniejsze pozycje za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wraz z odpowiednimi danymi porównywalnymi analogicznego okresu roku poprzedniego.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	2017	2016
WARIANT PORÓWNAWCZY		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 838,1	5 703,2
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	25,6	208,7
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 750,9	5 027,6
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	87,2	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	675,6
B. Koszty działalności operacyjnej	5 657,2	5 665,1
I. Amortyzacja	173,2	181,3
II. Zużycie materiałów i energii	35,9	37,8
III. Usługi obce	5 185,3	5 067,3
IV. Podatki i opłaty, w tym:	22,4	41,0
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	159,9	236,5
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	37,8	48,0
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	42,7	53,1
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	180,9	38,1
D. Pozostałe przychody operacyjne	70,4	414,3
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,8	-
II. Dotacje	43,2	43,2
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26,4	371,1
IV. Inne przychody operacyjne	-	-
E. Pozostałe koszty operacyjne	8,1	59,0
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1,3	1,6
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	0,5
III. Inne koszty operacyjne	6,8	56,9
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	243,3	393,5
G. Przychody finansowe	24,1	35,2
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	24,1	35,2
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	0,0	-

H. Koszty finansowe	75,3	38,7
I. Odsetki, w tym:	36,0	29,8
- dla jednostek powiązanych	-	19,3
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	1,5
- w jednostkach powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	39,3	7,4
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	192,1	390,0
K. Odpis wartości firmy	1,4	-
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	1,4	-
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
L. Odpis ujemnej wartości firmy	291,5	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	291,5	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	482,2	390,0
O. Podatek dochodowy	-	5,9
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R. Zyski (straty) mniejszości	-	-
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	482,2	384,1

Skonsolidowany bilans (w tys. PLN).

Dane obejmują najważniejsze pozycje na dzień 31 grudzień 2017 roku wraz z odpowiednimi danymi porównywalnymi analogicznego okresu roku poprzedniego.

SKONSOLIDOWANY BILANS	2017	2016
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	213,8	680,7
I. Wartości niematerialne i prawne	201,7	371,7
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	1,9
3. Inne wartości niematerialne i prawne	201,7	369,9
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,5	-
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,5	-
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	11,7	15,4
1. Środki trwałe	11,7	15,4
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	7,7	7,2
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	4,0	8,2
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
V. Inwestycje długoterminowe	-	293,6
1. Nieruchomości	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	293,6
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	293,6
- udziały lub akcje	-	293,6
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-

c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	1 393,4	1 016,9
I. Zapasy	412,7	130,3
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	87,2	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	187,0	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	138,5	130,3
II. Należności krótkoterminowe	229,0	158,1
1. Należności od jednostek powiązanych	-	9,9
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	9,9
- do 12 miesięcy	-	9,9
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	229,0	148,2
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	126,6	93,3
- do 12 miesięcy	126,6	93,3
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	62,5	7,7
c) inne	39,9	47,3
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	742,2	683,2
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	742,2	683,2
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	246,8	223,6
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	246,8	223,6
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa finansowe	495,3	459,6
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	495,3	455,6
- inne środki pieniężne	-	4,0
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9,6	45,3
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	1 607,2	1 697,6

PASYWA	-	-
A. Kapitał (fundusz) własny	101,7	(102,6)
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	748,0	3 739,9
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	766,4	648,4
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 894,8)	(4 875,1)
VII. Zysk (strata) netto	482,2	384,1
VIII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitały mniejszości	-	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	97,2	-
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 408,4	1 800,2
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	254,3
1. Wobec jednostek powiązanych	-	254,3
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) zobowiązania wekslowe	-	-
e) inne	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 336,4	1 042,0
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	340,8
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	27,8
- do 12 miesięcy	-	27,8
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	312,9
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 336,4	701,3
a) kredyty i pożyczki	328,8	187,8
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	569,8	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	432,1	477,4
- do 12 miesięcy	432,1	477,4
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4,6	5,8
h) z tytułu wynagrodzeń	0,2	0,1
i) inne	1,0	30,2
4. Fundusze specjalne	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	72,0	503,8
1. Ujemna wartość firmy	-	388,6
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	72,0	115,2
- długoterminowe	28,8	72,0
- krótkoterminowe	43,2	43,2
PASYWA RAZEM	1 607,2	1 697,6

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN).

Dane obejmują główne pozycje za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wraz z odpowiednimi danymi porównywalnymi analogicznego okresu roku poprzedniego.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	2017	2016
METODA POŚREDNIA		
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	482,2	384,1
II. Korekty razem	(552,4)	54,8
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	173,2	181,3
4. Odpisy wartości firmy	1,4	0,5
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	(291,5)	(97,1)
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	36,0	7,7
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	14,2
9. Zmiana stanu rezerw	-	(150,8)
10. Zmiana stanu zapasów	(282,4)	13,0
11. Zmiana stanu należności	(70,8)	(206,7)
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(103,5)	464,1
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(7,5)	311,9
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	7,3	(483,3)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(70,2)	439,0
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I. Wpływy	0,8	3,8
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,8	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym	-	3,8
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	3,8
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	3,8
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	2,6	237,7
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2,6	14,1
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym	-	223,6
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	223,6
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	223,6
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(1,8)	(233,9)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
I. Wpływy	441,1	250,0
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	141,1	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	300,0	250,0
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	333,4	177,0
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	151,7
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	300,0	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umowy leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	33,4	25,3
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	107,7	73,0
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	35,7	278,1

E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	35,7	-
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	459,6	181,5
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	495,3	459,6
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN).

Wybrane dane finansowe obejmują główne pozycje za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wraz z odpowiednimi danymi porównywalnymi analogicznego okresu roku poprzedniego.

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	2017	2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(102,6)	(460,6)
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	-	(460,6)
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 739,9	3 739,9
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	(2 991,9)	-
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	(2 991,9)	-
obniżenie kapitału i scalenie akcji	(2 991,9)	
...		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	748,0	3 739,9
2. (uchylona)		
3. (uchylona)		
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	648,4	7 548,4
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	118,0	(6 900,0)
a) zwiększenie (z tytułu)	118,0	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)	118,0	
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(6 900,0)
- pokrycia straty		(6 900,0)
...		
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	766,4	648,4
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych		
...		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
...		
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7. Różnice kursowe z przeliczenia		
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(4 875,0)	(12 056,6)
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	384,1	
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	384,1	
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych	(266,1)	
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
przeniesienie na kapitał zapasowy	(118,0)	
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(4 875,0)	(12 056,6)
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(4 875,0)	(12 056,6)

a) zwiększenie (z tytułu)	-	(26,1)
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		(26,1)
...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 208,6	7 207,7
pokrycie strat	2 991,9	6 900,0
pokrycie strat z zysku netto z lat ubiegłych	216,7	307,7
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(1 894,8)	(4 875,0)
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(1 894,8)	(4 875,0)
9. Wynik netto	482,2	384,1
a) zysk netto	482,2	384,1
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	101,7	(102,6)
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

6. INFORMACJE OGÓLNE.

Na 31 grudnia 2017 roku wskaźniki finansowe charakteryzujące rentowność działalności oraz płynności finansową Grupy Kapitałowej Dr.Finance S.A. przedstawiały się następująco:

Wybrane wskaźniki finansowe	31.12.2017	31.12.2016
Rentowność sprzedaży (wynik na sprzedaży/przychody)	+3,1%	+0,7%
Rentowność netto (wynik netto / przychody)	+5,0%	+6,7%
Płynność bieżąca (majątek obrotowy/zobowiązania krótkoterminowe)	1,3	1,0
Płynność szybka (majątek obrotowy - zapasy/zobowiązania krótkoterminowe)	0,9	0,9
Wsk. relacji długu do EBITDA (zobowiązania ogółem/zysk z działalności operacyjnej+ amortyzacja)	4,0	3,8

Zarząd zakładał dywersyfikację źródeł przychodów. W tym celu Jednostka Dominująca utworzyła Grupę Kapitałową, w skład której wchodziły na dzień 31 grudnia 2017 r. :

- Polenergis Sp. z o.o. , w której Dr.Finance S.A. posiadają 100,0% udziałów w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 5,0 tys. PLN.
- Poldevelopment Sp. z o.o., w której Dr.Finance S.A. posiadają 100,0% udziałów w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 360,0 tys. PLN.
- Polfinance Capital Sp. z o.o., w której Dr.Finance posiadają 100,0% udziałów w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 50,0 tys. PLN.

W dniu 10 maja 2018 roku Dr.Finance S.A. dokonała sprzedaży 100,0% udziałów we wszystkich spółkach zależnych wg wartości godziwej wycenionej przez niezależnego doradcę, powiększonej o 13,0% tj. o kwotę 51,0 tys. PLN. Wartość transakcji wyniosła łącznie : 442,0 tys. PLN.

7. AKCJE WŁASNE.

7.1. Akcjonariusze na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej w dniu 19 sierpnia 2016 roku przegłosowali pozy uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 2.991.884,00 PLN tj. z kwoty 3.739.855 PLN do kwoty 747.971,00 PLN poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej z 3.739.855 akcji Spółki z kwoty 1,00 PLN każda akcja do kwoty 0,20 PLN każda akcja. Celem obniżenia kapitału zakładowego, było wyrównanie strat z lat ubiegłych.

7.2. Akcjonariusze na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej w dniu 8 listopada 2017 roku przegłosowali uchwałę w sprawie udzielenia Zarządowi upoważnienia do nabycia przez Spółkę akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych. Spółka nabywać będzie akcje własne według następujących zasad:

7.2.1. Łączna ilość nabywanych Akcji Własnych będzie równa 150.000. Łączna wartość nominalna tych Akcji będzie równa 30.000,00 PLN, co odpowiada nie więcej niż 4,02% kapitału zakładowego Spółki, który na dzień podjęcia niniejszej Uchwały wynosi 747.971,00 PLN.

- 7.2.2. Łączną maksymalną wysokość zapłaty za nabywane Akcje Własne ustala się na kwotę 225.787,50 PLN. Podana kwota obejmuje cenę zapłaty za nabywane akcje oraz koszty nabycia i zostanie pokryta z kapitału rezerwowego. Nabycie Akcji Własnych może nastąpić za cenę nie mniejszą niż 0,20 PLN i nie większą niż 1,50 PLN za Akcję.
- 7.2.3. Nabyte przez Spółkę Akcje Własne będą mogły zostać przeznaczone na ich dalsze zbycie, lub umorzenie, lub też w celu ustanowienia zabezpieczenia zobowiązań zaciągniętych przez Spółkę lub podmiot z grupy kapitałowej. Akcje będą też mogły zostać zaoferowane pracownikom oraz współpracownikom w ramach programu motywacyjnego, lub w inny sposób rozdysponowane przez zarząd spółki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.
- 7.3. Akcjonariusze na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej w dniu 8 listopada 2017 roku przegłosowali uchwałę w sprawie podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji i jednocześnie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru w stosunku do akcji wyemitowanych w ramach Kapitału Docelowego. Łączna wartość nominalna ma wynieść nie większej niż 372.029,00 PLN w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego. Uchwała została zaskarżona przez jednego z akcjonariuszy.

8. ODDZIAŁY (ZAKŁADY) GRUPY.

Grupa Kapitałowa Dr.Finance S.A. nie posiada oddziałów (zakładów). Grupa prowadzi swoją działalność na terenie całego kraju za pomocą biur własnych, placówek partnerskich zlokalizowanych w największych miastach Polski, zróżnicowanych na funkcjonujące pod logiem Jednostki Dominującej i pod własnymi markami.

9. INSTRUMENTY FINANSOWE.

- Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą środki pieniężne oraz obligacje. Jednostka Dominująca zarządza również należnościami i zobowiązaniami, które powstają z tytułu prowadzonej działalności.
- W 2017 roku Spółka Dr.Finance S.A. korzystała z kredytu w rachunku bieżącym w dwóch bankach.
- W dniu 20 lutego 2017 roku Jednostka Dominująca dokonała przydziału 300-stu sztuk 2-letnich obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, o łącznej wartości 300,0 tys. PLN. Oprocentowanie wynosi 6,0% w skali roku. Wszystkie obligacje zostały objęte przez dwóch inwestorów Spółkę Polfinance Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz osobę fizyczną Pana Pawła Woźniaka – Prezesa Zarządu Jednostki Dominującej.
- Idea Bank S.A. z dniem 1 października w 2017 r. przedłużył Spółce Dr.Finance S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 300,0 tys. PLN na kolejne 12 miesięcy. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny, gwarancja de minimis na kwotę 60% wartości kredytu, kaucja w wysokości 9,0 tys. PLN oraz poręczenie złożone przez Spółkę Polfinance Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 12M powiększoną o marżę Banku.

10. NAJWAŻNIEJSZE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY.

Ryzyko utraty płynności.

Grupa bada poziom płynności stale monitorując stan należności i zobowiązań handlowych mających bezpośredni wpływ na przepływy pieniężne. Ryzyko utraty płynności wiąże się bezpośrednio z pogorszeniem sytuacji finansowej, a tym samym problemów z wypłacalnością partnerów handlowych. Nie można wykluczyć, iż na skutek różnych zdarzeń związanych z otoczeniem rynkowym Grupy będzie miał trudności w wywiązywaniu się ze zobowiązań względem kontrahentów. Mogłoby to spowodować pogorszenie sytuacji

Grupy i spowolnić tempo jego rozwoju, ze względu na konieczność zdobycia innych źródeł finansowania. Należy jednak zaznaczyć, że wg stanu na koniec 2017 roku Grupa nie posiadała zobowiązań przeterminowanych powstałych w omawianym roku. W 2017 roku Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem swoich zobowiązań.

Ryzyko kredytowe.

Grupa posiada nieznaczne ryzyko kredytowe, ponieważ kontrahentami Grupy są w większości wiarygodne instytucje finansowe, takie jak banki i towarzystwa ubezpieczeniowe, a należności są należnościami krótkoterminowymi.

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym.

Popyt na usługi i produkty oferowane przez Grupę są dodatnio skorelowane z sytuacją makroekonomiczną Polski. Wzrost gospodarczy kraju przekłada się na popyt konsumpcyjny, chęć zadłużania hipotecznego. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę największy wpływ wywierają takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych oraz stopa bezrobocia. Pogarszanie się sytuacji makroekonomicznej w kraju może spowodować obniżenie zainteresowania klientów usługami oferowanymi przez Grupę. Wpływ na wyniki Grupy mogą też mieć rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego i Narodowego Banku Polskiego powodujące zmiany dotyczące produktów kredytowych i ubezpieczeniowo-inwestycyjnych oraz ich dostępności na rynku, na którym działa Grupa.

Ryzyko pogorszenia się koniunktury w sektorze usług finansowych.

Rok 2017 to rok dobrej sytuacji na rynku produktów hipotecznych mimo wprowadzenia przez banki ograniczeń przy ocenie zdolności kredytowej wynikających z rekomendacji wprowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Jednak już z początkiem roku 2018 wyczerpanie się środków finansowych programu MdM oraz wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami może prowadzić do spowolnienia akcji kredytowej oraz utratę części agentów. Taka sytuacja może wpłynąć na zmniejszenie sprzedaży produktów hipotecznych oferowanych przez Jednostkę Dominującą.

Ryzyko wzrostu konkurencji.

Konkurencja wewnątrz sektora usług pośrednictwa finansowego oraz pośrednictwie w sprzedaży i kupnie nieruchomości oraz deweloperce cechuje się stałą rywalizacją o klienta pomiędzy dużymi przedsiębiorstwami gospodarczymi o znaczącej pozycji na rynku finansowym, a także mniejszymi przedsiębiorstwami. Konkurencyjne podmioty oferują produkty tych samych instytucji finansowych, dlatego istota konkurencji pomiędzy firmami doradczymi (brokerami) dystrybuującymi produkty finansowe polega na konkurowaniu procesem obsługi klienta (jego jakością i szybkością) i wartością dodaną dla klienta kreowaną przez brokerów, taką, jak profesjonalne usługi i szerokość oferty produktowej. Niestety pogorszenie się koniunktury gospodarczej w sektorze usług finansowych nasiliło walkę cenową wśród brokerów w zakresie poziomu wynagrodzeń dla agentów bezpośrednio obsługujących klientów, co może się przełożyć na spadek wolumenu uruchamianych kredytów.

Ryzyko pogorszenia rentowności.

Podstawowym źródłem przychodów Grupy są prowizje od instytucji finansowych, a podstawowym źródłem kosztów prowizje i wynagrodzenia wypłacane agentom. W wyniku zmian sytuacji na rynku pośrednictwa finansowego, zachowań konkurentów oraz instytucji finansowych poziom uzyskiwanych przychodów może się zmieniać. Równocześnie, w zależności od sytuacji na rynku pracy, wynagrodzeń oferowanych agentom

przez instytucje finansowe i konkurentów, Grupa może być zmuszona utrzymywać wynagrodzenia agentów na poziomie wyższym niż zakładany. Oba powyższe czynniki mogą doprowadzić do spadku marży na sprzedaży i spadku rentowności działalności.

Ryzyko to jest ograniczane przez zarządzanie relacjami z instytucjami finansowymi i dbałością o jakość procesu sprzedaży. Z drugiej strony Grupa stwarza atrakcyjne warunki pracy agentom, dając im możliwość rozwoju, korzystny system wynagrodzeń i rozliczeń oraz największą na rynku gamę oferowanych produktów i usług.

Ryzyko związane z oszustwami, wyłudzeniami i działaniami niezgodnymi z prawem.

W celu nawiązania i prowadzenia dalszej współpracy z niektórymi towarzystwami ubezpieczeniowymi, bankami i poza bankowymi instytucjami finansowymi Grupa jest zmuszona podpisywać zobowiązania wekslowe in blanco. W przypadku Grupy zobowiązanie wekslowe może stać się wymagalne, gdy Grupa lub personel Grupy dopuści się popełnienia przestępstwa ze szkodą dla tych podmiotów. Nieetyczne lub niezgodne z prawem działania pracowników i współpracowników mogą narazić Grupę na straty finansowe.

Ryzyko utraty kluczowych zasobów ludzkich.

Grupa prowadzi swoją działalność w oparciu o wiedzę i umiejętności pracujących dla niej ludzi. Proces restrukturyzacji kosztowej spowodował zmniejszenie zatrudnienia do niezbędnego, ale efektywnego minimum oraz rezygnację z back up-u kompetencji kluczowych menedżerów i specjalistów. Agresywna walka konkurencyjna na rynku stwarza ryzyko pozyskania przez konkurencję menedżerów odpowiedzialnych za sprzedaż w poszczególnych sieciach oraz grup agentów. Grupa podejmuje wysiłki mające na celu systematyczne usprawnianie jakości zarządzania i kultury organizacyjnej.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem systemów informatycznych.

Grupa prowadzi swoją działalność gospodarczą w oparciu o nowoczesną technologię, wypracowane systemy informatyczne, a także aplikacje Customer Relationship Management (CRM) służące do zarządzania, selekcjonowania i archiwizacji danych o klientach. Należyta działalność, między innymi takich dziedzin jak księgowość, obsługa konsumenta, łączność między placówkami a centrum przetwarzania danych uzależniona jest od sprawnego funkcjonowania infrastruktury informatycznej. Błędy w oprogramowaniu, nieautoryzowany dostęp osób trzecich do poufnych informacji Spółki lub nieprofesjonalna modernizacja systemów komputerowych mogą doprowadzić do całkowitej lub częściowej awarii systemów informatycznych lub kanałów komunikacyjnych Grupy, co może znacząco negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną Grupy.

Ryzyko zmian przepisów prawnych.

Otoczenie prawne istotnie wpływa na działalność Grupy. Dotyczy zarówno sektora, w którym bezpośrednio funkcjonuje Grupa, sektorów powiązanych, jak i procedur wykorzystywanych przez Grupę. Znaczące zmiany tych przepisów mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy.

W dniu 21 kwietnia 2017 roku ogłoszona została w Dzienniku Ustaw RP Ustawa z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Ustawa dokonuje pewnych zmian organizacyjnych i formalnym, ale przede wszystkim pozostawia bez zmian formę wypłaty wynagrodzenia przez instytucje finansowe pośrednikom kredytowych. Ustawa weszła w życie 22 lipca 2017 roku. Jednym z obowiązków jest wpis po zdaniu egzaminu na listę Komisji Nadzoru Finansowego, aby móc prowadzić pośrednictwo w sprzedaży kredytu hipotecznego. Ustawa nakłada także szereg obowiązków po stronie pośredników kredytowych i agentów. Ustawa wyklucza także możliwość działania agenta za pośrednictwem kilku pośredników.

Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych.

Brak precyzji w obowiązujących regulacjach podatkowych, ich niestabilność w połączeniu z długimi okresami przedawnienia zobowiązań oraz możliwością nakładania kar utrudnia planowanie podatkowe oraz kwalifikację podatkową transakcji. Zakwestionowanie przez organy podatkowe kwalifikacji podatkowej transakcji dokonywanych przez Grupę może ujemnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

11. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ ORAZ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY.

- W dniu 19 grudnia 2017 roku Poldevelopment Sp. z o.o. zawarła z RODIS sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu przedwstępną umowę kupna-sprzedaży, w wyniku której zamierza dokonać nabycia, nieruchomości gruntowej niezabudowanej we Wrocławiu przy ul. Roślinnej w obrębie dzielnicy Muchobór Wielki o łącznej powierzchni 0,1447 ha. Zgodnie z miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Spółka zależna zamierza wybudować na tym terenie dwie wille miejskie po 6 mieszkań każda, o łącznej powierzchni PUM ok. 850 m kw. Cena sprzedaży wynosi 934.959,35 PLN netto plus należny podatek VAT 23%. Spółka Poldevelopment Sp. z o.o. wpłaciła zadatek w dniu 19 grudnia w wysokości: 230,0 tys. PLN brutto. Pozostałe wpłaty określa harmonogram : I transza w wysokości 500,0 tys. PLN brutto została zapłacona ostatecznie w dniu 7 lutego 2018 r., druga transza w wysokości 420,0 tys. PLN do 30 czerwca 2018 roku do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Spółka zależna zamierza sfinansować zakup ze środków własnych, pożyczki od spółki Dr.Finance S.A. oraz emisji obligacji 2-letnich.
- Zarząd POLDEVELOPMENT Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 1/2018 z dnia 29 stycznia 2018 roku w sprawie emisji obligacji serii A. Na podstawie Uchwały spółka wyemitowała 1.250 sztuk dwuletnich, niezabezpieczonych, obligacji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, o stałym oprocentowaniu wynoszącym 7,0% w skali roku, z okresami odsetkowymi wynoszącymi 12 miesięcy. Zarząd Spółki Poldevelopment Sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2018 roku, przydzielił wszystkie wyemitowane obligacje.
- Poldevelopment Sp. z o.o. prowadzi od kilku lat postępowanie sądowe wobec dłużnika, któremu udzieliła pożyczki pod zabezpieczenie nieruchomości gruntowej niezabudowanej w Gdyni. Kwota pożyczki wyniosła 234,0 tys. PLN. Umowa wypowiedziana została w 2012 roku. Wartość działki szacować należy na kwotę ok. 500,0 tys. PLN.

Grupa ponadto nie zidentyfikowała istotnych nietypowych czynników i zdarzeń oraz umów nie uwzględnionych w bilansie mających istotny wpływ na wyniki za rok 2017.

Paweł Woźniak
Prezes Zarządu

Wrocław, 30 maj 2018 r.