
RAPORT KWARTALNY ZA OKRES 1.07.2019 - 30.09.2019

Katowice, dnia 14 listopad 2019 r.



Spis treści

1. List zarządu do akcjonariuszy.....	3
2. Podstawowe informacje o emitencie.....	4
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu.....	24
4. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe.....	25
5. Komentarz zarządu.....	32
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta.....	34
7. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych.....	38
8. Podsumowanie.....	38



Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

przed Państwem raport za trzeci kwartał 2019 roku działalności spółki Śląskie Kamienice S.A. Zbliża się koniec roku i czas finalizacji największych inwestycji. W minionym okresie wygenerowaliśmy rekordowy w tym roku przychód ze sprzedaży, bo aż **6 700 579,64 PLN**. Łączny przychód ze sprzedaży na koniec III kwartału wyniósł **19 194 603,05 PLN** i był o ponad **11 mln. PLN** wyższy niż w ubiegłym roku.

Niezmiennie wysoka pozostaje pozycja aktywów Spółki, która w omawianym okresie osiągnęła sumę **99 582 928,70 PLN**. Zysk ze sprzedaży na koniec kwartału narastająco wyniósł **3 293 586,34 PLN**. Ostateczny zysk netto narastająco to kwota **2 579 842,66 PLN**.

Zapraszam do zapoznania się z raportem i baczego obserwowania poczynañ zespołu Śląskich Kamienic.

Z poważaniem,

Ofka Piechniczek

Prezes Zarządu



PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma: **Śląskie Kamienice**
Forma prawna: **spółka akcyjna**
Siedziba: **Katowice**
Adres: **ul. Michał Drzymała 4/1**
40-059 Katowice
Tel. **+ 48 32 445 35 56**
Fax: **+ 48 32 323 17 68**

Internet: **www.slaskiekamienice.pl**
E-mail: **biuro@slaskiekamienice.pl**
KRS: **0000420985**
REGON: **242938836**
NIP: **6272732430**
Kapitał zakładowy: **1 163 726,40 zł**

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Podstawową działalnością Emitenta jest inwestowanie na rynku nieruchomości (w szczególności w budynki kamienic) na terenie województwa śląskiego poprzez:

1. zakup nieruchomości,
2. remont lub modernizację nieruchomości,
3. sprzedaż kamienicy lub wyodrębnionych wcześniej lokali lub
4. wynajem wyodrębnionych wcześniej lokali w kamienicy.

W ramach dodatkowej działalności, stanowiącej uzupełnienie w stosunku do podstawowego przedmiotu działalności Emitent świadczy następujące usługi:

1. kompleksową obsługę wynajmu lokali zakupionych przez klientów w ramach tzw. usługi zastępstwa inwestorskiego, w tym także doradztwo z zakresu wynajmu i obsługi rynku nieruchomości.
2. **Śląska Prohibicja sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki **Śląska Prohibicja sp. z o.o.**, stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych,
3. **Hornigold S.A.** i **Hornigold Reit S.A.** siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółek stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach, w tym również lokali będących własnością Emitenta oraz sprzedaż apartamentów w ramach oferty condo.

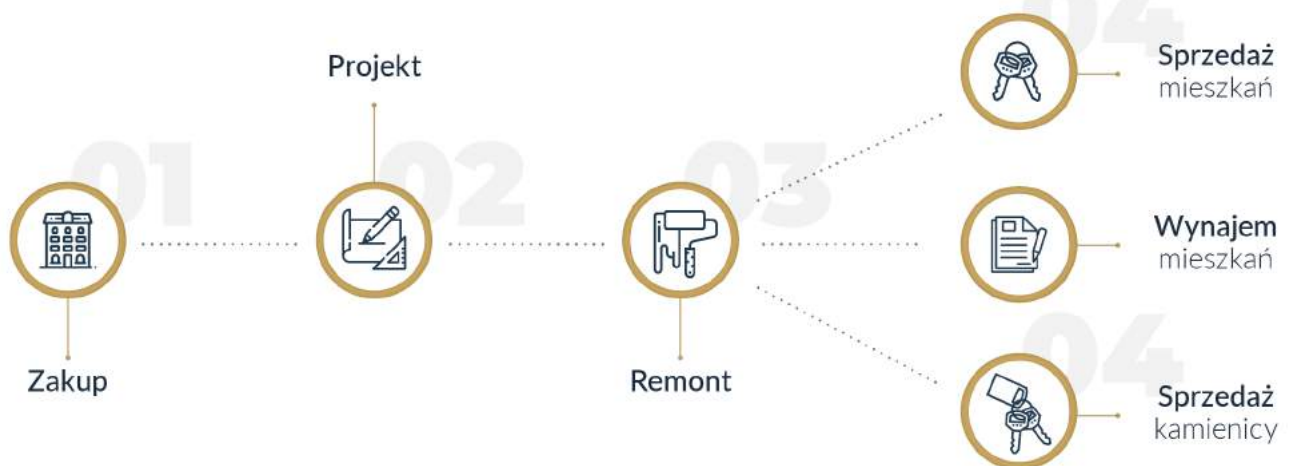
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

Na dzień sporządzenia raportu podstawowymi produktami oraz usługami świadczonymi przez Emitenta są:

1. sprzedaż kamienicy lub wyodrębnionych lokali lub
2. wynajem wyodrębnionych lokali w kamienicy.

Celem realizacji podstawowej działalności, tj. sprzedaży lub wynajmu zrewitalizowanych przez Spółkę nieruchomości Emitent co do zasady realizuje poszczególne projekty w następujących etapach:

1. zakup nieruchomości, w tym w szczególności wykonanie następujących czynności:
 - przeprowadzenie analizy budowlanej, finansowej (pod kątem przyszłej rentowności) oraz prawnej,
 - zaprojektowanie nowego podziału funkcjonalnego (przygotowanie dokumentacji architektonicznej),
2. remont lub modernizacja nieruchomości.



Podstawową zasadą Emitenta jest realizacja projektów cechujących się dobrą lokalizacją (centra miast Górnego Śląska), dobrym projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia.



INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA



Sprzedaż lokali

Największy przychód Spółka uzyskuje w wyniku sprzedaży samodzielnych, wyremontowanych według przyjętych standardów, lokali mieszkalnych i użytkowych. Pierwsze środki finansowe są przekazywane w postaci zaliczek lub zadatków na początkowym etapie prac. Dzięki temu Emitent pozyskuje niezbędny kapitał do realizacji inwestycji. Klient ma możliwość współtworzyć ostateczny projekt lokalu lub ingerować w zakres użytych materiałów. Emitent, opierając się na dotychczas zrealizowanych inwestycjach opracował standard prac remontowo-budowlanych, który jest wykorzystywany przy każdym lokalu i uwzględnia możliwość jego modyfikacji, w odpowiedzi na oczekiwania klienta. Wiedza na temat nakładów finansowych, jakie należy ponieść, by zrealizować projekt pozwala na oszacowanie kosztów oraz nałożenie marży, która zrealizuje prognozy finansowe Emitenta. Spółka kontynuuje realizację strategii komunikacji marketingowej w obszarze mediów społecznościowych, dzięki której pozyskuje nowych klientów zainteresowanych jej produktami. Transakcje zawiera samodzielnie poprzez stworzony w tym celu dział sprzedaży firmy.



Wynajem

Emitent buduje długoterminowy, pasywny dochód poprzez wynajem mieszkań we wcześniej zakupionych kamienicach. Obecne założenia biznesowe Emitenta zakładają wynajem średnio 30 proc. mieszkań w każdej zakupionej przez Spółkę kamienicy. Dodatkowo, w ramach prowadzonej działalności Spółka oferuje tzw. usługę zastępstwa inwestorskiego z gwarancją wynajmu dla swoich klientów, intensyfikując tym samym wzajemne relacje.



Zakup nieruchomości

Skuteczne pozyskanie odpowiednich nieruchomości jest najważniejszym atutem Spółki determinującym jej dynamiczny rozwój. Za zakup nieruchomości odpowiada Zarząd Spółki (w zakresie podejmowania strategicznych decyzji lub prowadzenia negocjacji). Dzięki reputacji godnego zaufania nabywcy nieruchomości położonych w centrach miast Górnego Śląska Emitent jest traktowany przez właścicieli nieruchomości jako wiarygodny i pożądaný partner w transakcji.

Emitent prowadzi stały monitoring sytuacji na rynku nieruchomości oraz stara się aktywnie wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne kamienice. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych projektów Emitent dodatkowo korzysta z usług agencji nieruchomości (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji), a także otrzymuje oferty bezpośrednio od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Emitent celem pozyskania pełnej i rzetelnej wiedzy o nieruchomości, będącej przedmiotem inwestycji oraz w celu minimalizacji ryzyka inwestycyjnego, o ile uzna to za konieczne, przeprowadza szczegółowe badanie stanu prawnego oraz finansowego (due diligence). Dodatkowo Emitent w wielu przypadkach decyduje o dokonaniu uzupełnienia wyników raportu due diligence operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z powyższym w ocenie Emitenta połączenie ww. analiz jest wystarczające do ustalenia obecnej jak i przyszłej dochodowości danej inwestycji.

Źródłem finansowania zakupu nieruchomości przez Emitenta jest:

- finansowanie dłużne w postaci emisji dłużnych instrumentów finansowych, kredytu hipotecznego lub obrotowego udzielonego przez instytucję finansową,
- emisja akcji,
- środki własne Emitenta.



Projektowanie

Na tym etapie Emitent podejmuje decyzję czy zakupiona kamienica przeznaczona będzie w całości do sprzedaży, czy też zostaną wyodrębnione lokale pod sprzedaż lub wynajem. W przypadku podjęcia decyzji o podziale kamienicy na lokale mieszkalne, wykonywane są wstępne projekty architektoniczne sprawdzone przez Emitenta podmioty wykonujące prace projektowe. Projekty architektoniczne wykonywane są przy uwzględnieniu założeń oraz wskazówek Spółki, w tym w szczególności uwzględniane są kryteria co do liczby, powierzchni czy układu mieszkań. Natomiast w przypadku pozostawienia kamienicy w dotychczasowym układzie projekty architektoniczne wykonywane są z uwzględnieniem założeń i wskazówek Emitenta związanych z wyglądem klatek schodowych, sposobem elewacji czy metodami termomodernizacji.



Remont lub modernizacja nieruchomości

Niezależnie od decyzji Emitenta dotyczącej przeznaczenia zakupionej nieruchomości (sprzedaż, wynajem) Spółka wykonuje generalny remont kamienicy wraz z wymianą instalacji elektrycznych i wodnych, montażem nowej sieci grzewczej, odnowieniem klatek schodowych oraz aranżacją podwórek i placów albo dokonuje wyłącznie drobnych poprawek lub odświeżenia (w zależności od stanu nabytej nieruchomości).



INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

Przy wykonywaniu przedmiotowych prac Emitent korzysta z usług podmiotów zewnętrznych realizujących prace na jego zlecenie (elektrycy, hydraulicy czy architekci krajobrazu). Emitent wskazuje, iż wykonywane prace budowlane nadzorowane są przez Dyrektora Finansowego Spółki, który posiada wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej oraz dział techniczny spółki, złożony z dwóch inspektorów budowlanych z odpowiednimi kwalifikacjami oraz specjalisty ds. prac technicznych.

Emitent wskazuje, iż prace remontowe i modernizacyjne, jakie wykonuje na tym etapie co do zasady nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia do urzędu planowanego remontu lub modernizacji nieruchomości (uzyskanie pozwolenia na budowę wymagają prace związane z adaptacją strychów na lokale mieszkalne czy zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych na użytkowe, pod działalność komercyjną). Prace realizowane na podstawie projektu budowlanego, wymagające pozwolenia na budowę wykonywane są pod nadzorem wykwalifikowanych inspektorów budowlanych.

Niektóre kamienice, w tym w szczególności kamienice znajdujące się w centrach miast na Górnym Śląsku znajdują się pod ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku nabycia obiektów budowlanych znajdujących się pod ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków Emitent zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę, wydanego przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.



Powierzchnia użytkowa:

3099,85 m²

Liczba lokali: 85

Szacowany przychód ze sprzedaży:

16 000 000 zł

*Kompleks 4 przyległych budynków.
Odtworzenie pierwotnego stanu kamienicy.
Zmiana systemu CO na bazie dostawcy.
W 2018 roku ukończono remonty elewacji
frontowej oraz większości lokali.*

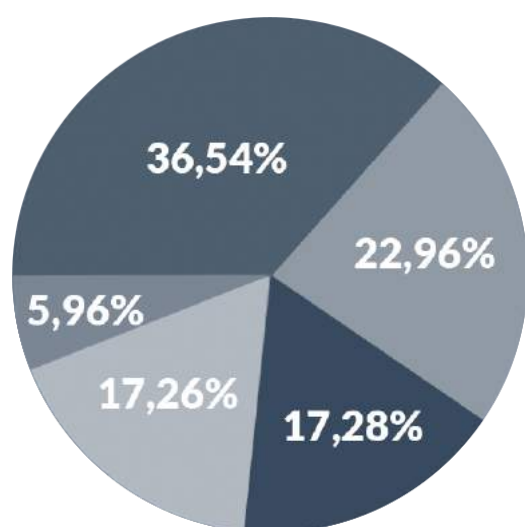




INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA

ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



- Ofka Piechniczek – **17,26 %**
- Kornelia Kita – **17,28 %**
- Michał Przytycki – **22,96 %**
- Sirra Inwestycje Sp. z o.o. – **5,96 %**
- Pozostali – **36,54 %**

* Pani Kornelia Kita posiadająca bezpośrednio 2 010 573 akcji Emitenta stanowiących 17,28% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 17,28% w głosach na Walnym Zgromadzeniu jest jednocześnie prezesem Sirra Inwestycje Sp. z o.o., która posiada łącznie 693 792 akcji Emitenta stanowiących 5,96% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 5,96% w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Lp.	imię i nazwisko akcjonariuszy	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1	Ofka Piechniczek	2 008 333	17,26 %	17,26 %
2	Kornelia Kita*	2 010 573	17,28 %	17,28 %
3	Michał Przytycki	2 671 762	22,96 %	22,96 %
5	Sirra Inwestycje Sp. z o.o.*	693 792	5,96 %	5,96 %
6	Pozostali	4 252 804	36,54%	36,54%
		11 637 264	100 %	100 %



OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

ŚLĄSKA PROHIBICJA SP. Z O.O.

Firma: **Śląska Prohibicja**

Forma prawna: **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **22 grudnia 2016 roku**

KRS: **0000654315**

Kapitał zakładowy: **1 462 000,00 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **95,55 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **95,55 proc.**

Przedmiotem działalności spółki Śląska Prohibicja sp. z o.o. jest prowadzenie restauracji oraz kompleksowa obsługa przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych lub kulturalnych. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Spółka rozpoczęła działalność operacyjną w dniu 4 grudnia 2017 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpocząć konsolidację danych finansowych spółki z Grupą Kapitałową Emitenta od dnia, w którym przychody z działalności **Śląskiej Prohibicji sp. z o.o.** będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstępianie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

Restauracja ŚLĄSKA PROHIBICJA



* źródło: Emitent

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
ŚLĄSKA PROHIBICJA SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019 30.09.2019	01.01.2018 31.12.2018	narastająco	
			01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	1 654 261,89	5 779 464,70	4 444 094,20	5 779 464,70
Zysk (strata) ze sprzedaży	111 607,94	-357 562,82	-964 660,78	-357 562,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	115 433,55	-1 167 761,63	-972 222,00	-1 167 761,63
Zysk (strata) brutto	58 841,99	-1 269 811,20	-1 104 008,21	-1 269 811,20
Zysk (strata) netto	58 841,99	-1 269 811,20	-1 104 008,21	-1 269 811,20
Aktywa razem	13 072 591,48	13 758 062,71	13 072 591,48	13 758 062,71
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 699 164,47	8 952 019,49	5 699 164,47	8 952 019,49
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 462 000,00	860 000,00	1 462 000,00	860 000,00
Kapitał własny	7 373 427,01	4 806 043,22	7 373 427,01	4 806 043,22

*Zarząd Emitenta wyjaśnia, że prezentuje wybrane jednostkowe dane finansowe spółki zależnej Śląska Prohibicja Sp. z o.o. za III kwartał 2019 w porównaniu do rocznych danych finansowych spółki zależnej za rok 2018. W wyniku braku obowiązku sporządzania kwartalnych danych finansowych spółek zależnych w ubiegłym roku, a także w wyniku zmiany programu księgowego oraz podmiotu prowadzącego księgowość Emitenta, Emitent nie sporządzał kwartalnych sprawozdań finansowych spółki zależnej.



HORNIGOLD S.A.

Firma: **Hornigold**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:

17 kwietnia 2017 roku

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **1 048 690 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

81,21 proc.

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

81,21 proc.

HORNIGOLD REIT S.A.

Firma: **Hornigold REIT S.A.**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:

26 sierpnia 2010 roku

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **16 359 269,10 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

60,91 proc.

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

60,91 proc.

Przedmiotem działalności obu spółek jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta. Spółki te nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka Hornigold Reit S.A. prowadzi działalność operacyjną natomiast Hornigold S.A. zawiesza działalność operacyjną.

Spółka Hornigold Reit S.A. jest podmiotem notowanym na rynku New Connect, podlegającym obowiązkowi publikacji raportów finansowych. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust. 1 z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpocząć konsolidację danych finansowych spółki z Grupą Kapitałową Emitenta od dnia, w którym przychody z działalności spółek zależnych będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

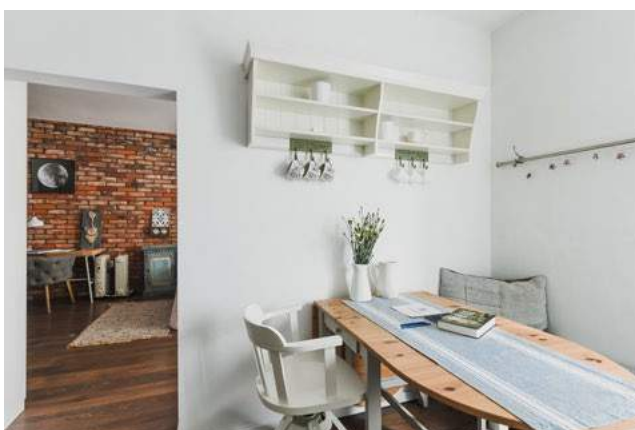
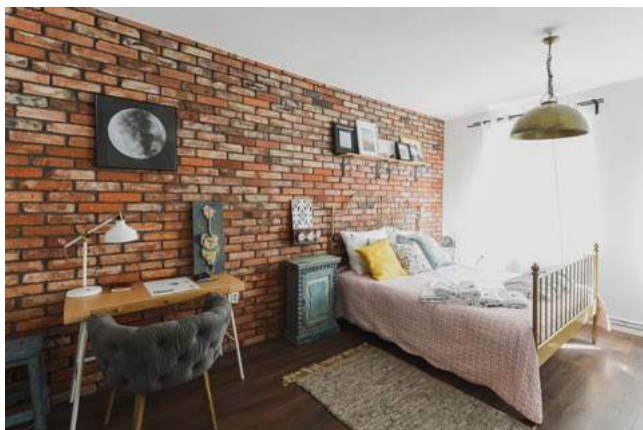
OGRÓD przy ul. Grodowej



* źródło: Emitent



APARTAMENT przy ul. Grodowej



* źródło: Emitent

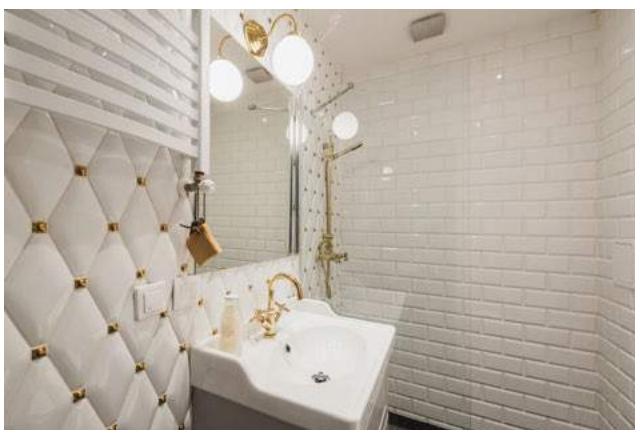
APARTAMENTY w centrum Katowic



* źródło: Emitent



APARTAMENTY w katowickim Nikiszowcu



* źródło: Emitent

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
HORNIGOLD REIT S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018	narastająco	
			01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	1 082 007,86	0	4 348 592,37	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 157,32	0	-168 120,95	-8 902,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 292,22	0	-164 922,80	-8 902,00
Zysk (strata) brutto	-56 961,73	0	-274 864,91	-8 667,96
Zysk (strata) netto	-56 961,73	0	-274 864,91	-8 667,96
Aktywa razem	11 195 364,15	2 010 289,18	11 195 364,15	2 010 289,18
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 086 148,58	545 154,13	5 086 148,58	545 154,13
Kapitał (fundusz) akcyjny	16 359 269,10	12 622 602,50	16 359 269,10	12 622 602,50
Kapitał własny	6 109 215,57	1 465 135,05	6 109 215,57	1 465 135,05

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ HORNIGOLD S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019	01.01.2018	narastająco	narastająco
	30.09.2019	31.12.2018	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	0	0	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	-201 769,27	0	-435 081,53	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-201 769,27	0	-435 081,53	0
Zysk (strata) brutto	-202 049,22	0	-449 106,16	0
Zysk (strata) netto	-202 049,22	0	-449 106,16	0
Aktywa razem	38 000,00	1 276 000,00	38 000,00	1 276 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 866 989,20	0	2 866 989,20	0
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 048 690,00	1 040 000,00	1 048 690,00	1 040 000,00
Kapitał własny	-751 489,33	517 000,00	-751 489,33	517 000,00

*Zarząd Emitenta wyjaśnia, że prezentuje wybrane jednostkowe dane finansowe spółki zależnej Hornigold S.A. za III kwartał 2019 w porównaniu do rocznych danych finansowych spółki zależnej za rok 2018. W wyniku braku obowiązku sporządzania kwartalnych danych finansowych spółek zależnych w ubiegłym roku, a także w wyniku zmiany programu księgowego oraz podmiotu prowadzącego księgowość Emitenta, Emitent nie sporządzał kwartalnych sprawozdań finansowych spółki zależnej. Spółka nie prowadzi obecnie działalności operacyjnej.

POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE SP. Z O.O.

Firma: Polskie Majątki Ziemskie

Forma prawna: **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **15 maja 2017 roku**

KRS: **0000677998**

Kapitał zakładowy: **394 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **100 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **100 proc.**

Przedmiotem działalności spółki Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o. jest wspieranie działalności Emitenta, poprzez wykorzystanie nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej, składającej się z działek 192/2 oraz 62, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KA1D/00047365/2. Przedmiotowa nieruchomość została wniesiona aportem, celem pokrycia kapitału zakładowego w spółce. Emitent prowadzi analizy w zakresie ustalenia sposobu wykorzystania przedmiotowej nieruchomości. Spółka Polskie Majątki Ziemskie nie prowadziła działalności operacyjnej w III kwartale 2019 roku. W dniu 15 maja 2017 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o. pod numerem KRS 0000677998.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na to, że spółka **Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o.** nie rozpoczęła działalności operacyjnej. Emitent planuje rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych spółki z grupy kapitałowej od dnia, w którym przychody z działalności będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstępianie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 15 maja 2017 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców **Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o.** pod numerem KRS 0000677998.

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018	narastająco	
			01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	0	0	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0
Aktywa razem	394 000,00	394 000,00	394 000,00	394 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0
Kapitał (fundusz) akcyjny	394 000,00	394 000,00	394 000,00	394 000,00
Kapitał własny	394 000,00	394 000,00	394 000,00	394 000,00



INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

w tym informacje o zmianach stosowanych zasad
(polityki) rachunkowości

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za III kwartał 2019 r. zostały sporządzone zgodnie z zasadami stosowanymi przez Emitenta przy sprawozdaniu rocznych sprawozdań finansowych, wynikającymi z ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zmianami).

Księgi rachunkowe prowadzone są w języku polskim i walucie polskiej, w biurze rachunkowym poza siedzibą Spółki, dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Spółki. Do prowadzenia ksiąg rachunkowych stosowany jest system Standard ERP firmy Hansa World będący własnością Centrum Rachunkowości Zarządczej EKKOM Sp. z o.o. Sp.K.

Opis systemu przetwarzania danych zawarty jest w instrukcji użytkownika opracowanej przez producenta oprogramowania. Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczej, w szczególności:

- zewnętrzne obce
- otrzymane od kontrahentów,
- zewnętrzne własne
- przekazywane w oryginale kontrahentom,
- zbiorcze – służące do dokonania łącznych zapisów zbioru dowodów źródłowych, które muszą być w dowodzie zbiorczym pojedynczo wymienione,
- korygujące poprzednie zapisy,
- rozliczeniowe – ujmuje już dokonane zapisy według nowych kryteriów klasyfikacyjnych,
- wewnętrzne – dotyczące operacji wewnątrz jednostki,
- zastępcze – wystawiane przez osoby dokonujące operacji, w przypadku braku możliwości uzyskania zewnętrznych obcych dowodów źródłowych. Nie dotyczy to jednak operacji gospodarczych, których przedmiotem są zakupy opodatkowane podatkiem od towarów i usług oraz skup metali nieżelaznych od ludności.

INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

w tym informacje o zmianach stosowanych zasad
(polityki) rachunkowości

Charakterystyka stosowanych przez jednostkę metod wyceny: w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

- a) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości.
- b) środki trwałe w budowie** – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- c) inwestycje krótkoterminowe** – według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w inny sposób określonej wartości godziwej,
- d) inwestycje długoterminowe** - według wiarygodnie określonej wartości godziwej. Spółka do wyceny stosuje dwa modele wyceny tj. wg kursu alternatywnego rynku obrotu New Connect na dzień bilansowy lub po cenie średnio-kwartalnej - w zależności od tego która z nich jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej
- e) rzeczowe składniki aktywów obrotowych** – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.
- f) należności i udzielone pożyczki** – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności,
- g) zobowiązania** – w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe – według wartości godziwej,
- h) rezerwy** – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości,
- i) kapitały (fundusze) własne oraz pozostałe aktywa i pasywa** – w wartości nominalnej.

Zmiany metod księgowości i wyceny:

Zmieniono metodę wyceny inwestycji długoterminowych, stosując wycenę według wiarygodnie określonej wartości godziwej.

Charakterystyka dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, wynik finansowy oraz rentowność jednostki:

Spółka do wyceny stosuje dwa modele wyceny tj. wg kursu alternatywnego rynku obrotu New Connect na dzień bilansowy lub po cenie średnio-kwartalnej - w zależności od tego która z nich jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne prezentuje w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zmiana wyceny inwestycji długoterminowych spowodowała wzrost wartości aktywów. Wzrost wartości jest odzwierciedlony w przychodach finansowych. Wahania wartości będą miały odzwierciedlenie w wyniku za bieżący okres.



KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

JEDNOSTKOWY BILANS

Pozycja	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2018	30.09.2019
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	38 344 015,01	46 245 701,79
I. Wartości niematerialne i prawne	543 169,17	70 351,31
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 924 222,52	1 990 617,44
III. Należności długoterminowe	9 250 173,86	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	26 451 483,52	43 947 561,39
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174 965,94	237 171,65
B. Aktywa obrotowe	26 803 698,52	51 865 265,35
I. Zapasy	17 278 180,68	1 722 992,33
II. Należności krótkoterminowe	6 582 244,46	14 219 969,82
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 861 080,73	32 824 309,12
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	82 192,65	3 097 994,08
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	1 471 961,56	1 471 961,56
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	66 619 675,09	99 582 928,70
A. Kapitał (fundusz) własny	9 334 295,23	37 116 598,50
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 041 946,40	1 163 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	5 209 610,82	9 176 030,82
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 100 000,00	2 100 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	22 673 068,07
VI. Zysk (strata) netto	982 738,01	2 003 773,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	57 285 379,86	62 466 330,20
I. Rezerwy na zobowiązania	17 072,48	5 743 323,02
II. Zobowiązania długoterminowe	30 475 983,58	28 428 416,25
III. Zobowiązania krótkoterminowe	26 606 746,55	28 294 590,93
IV. Rozliczenia międzyokresowe	185 577,25	0,00
PASYWA RAZEM	66 619 675,09	99 582 928,70

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.07 - 30.09.2019 r.	01.07 - 30.09 2018 r.	01.01 - 30.09.2019 r.	01.01 - 30.09.2018 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 700 579,64	2 713 398,82	19 194 603,05	7 764 229,41
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 744 452,35	604 959,84	15 469 010,32	2 162 791,06
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	956 127,29	0,00	3 725 592,73	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	2 108 438,98	0,00	5 601 438,35
B. Koszty działalności operacyjnej	5 557 441,37	2 789 744,99	15 901 016,71	8 048 075,91
I. Amortyzacja	146 914,63	247 713,12	594 334,49	758 996,23
II. Zużycie materiałów i energii	217 300,09	210 107,83	821 947,02	967 313,33
III. Usługi obce	2 064 243,46	521 951,01	6 152 114,66	1 924 317,15
IV. Podatki i opłaty	209 589,81	20 504,72	680 850,34	150 681,88
V. Wynagrodzenia	180 824,12	222 954,17	635 726,73	619 552,67
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 997,16	11 086,69	22 979,23	13 994,49
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	79 108,74	55 411,47	320 909,19	130 707,40
VIII. Wartość nabycia sprzedanych inwestycji	2 654 463,36	1 500 015,98	6 672 155,05	3 482 512,76
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 143 138,27	-76 346,17	3 293 586,34	-283 846,50
D. Pozostałe przychody operacyjne	156 442,98	0,00	445 219,90	37 141,70
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	8 130,08
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	24 310,60
III. Inne przychody operacyjne	156 442,98	0,00	445 219,90	4 701,02
E. Pozostałe koszty operacyjne	137 822,93	77 793,93	300 030,51	87 295,26
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14 800,00	0,00	14 800,00	7 225,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	123 022,93	77 793,93	285 230,51	80 070,26
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 161 758,32	-154 140,10	3 438 775,73	-334 000,06



JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.07 – 30.09.2019 r.	01.07 – 30.09 2018 r.	01.01 – 30.09.2019 r.	01.01 – 30.09.2018 r.
G. Przychody finansowe	449 205,03	-1 524,23	1 466 214,23	3 811 432,21
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	54 913,32	0,00	74 171,28	259,18
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-768,34	0,00	466 231,66	3 812 697,26
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	395 060,05	0,00	925 811,29	0,00
H. Koszty finansowe	1 017 014,90	610 228,04	2 199 994,30	2 078 341,69
I. Odsetki	758 708,46	609 731,87	1 940 313,10	1 989 818,64
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	40 000,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	258 306,44	496,17	259 681,20	48 523,05
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	593 948,45	-765 892,37	2 704 995,66	1 399 090,46
J. Podatek dochodowy	17 879,00	0,00	125 153,00	416 352,45
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto	576 069,45	-765 892,37	2 579 842,66	982 738,01

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Pozycja	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.07 – 30.09.2019 r.	01.07 – 30.09 2018 r.	01.01 – 30.09.2019 r.	01.01 – 30.09.2018 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (<i>strata</i>) netto	576 069,45	-765 892,37	2 579 842,66	982 738,01
II. Korekty razem	-9 033 246,64	-12 613,58	-9 982 929,36	5 163 580,10
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (<i>I±II</i>)	-8 457 177,19	-778 505,95	-7 403 086,70	6 146 318,11
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	10 650 924,33	1 104 300,00	15 775 019,88	6 150 588,12
II. Wydatki	21 635,22	-2 557 063,20	21 635,22	-16 425 853,99
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (<i>I-II</i>)	10 629 289,11	-1 452 763,20	15 753 384,66	-10 275 265,87
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	3 374 070,60	6 678 028,20	6 940 220,64	15 299 165,83
II. Wydatki	5 309 667,01	-5 154 653,13	15 328 765,58	-11 345 912,83
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (<i>I-II</i>)	-1 935 596,41	1 523 375,07	-8 388 544,94	3 953 253,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	236 515,51	-707 894,08	-38 246,98	-175 694,76
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	236 515,51	-707 894,08	-38 246,98	-175 694,76
F. Środki pieniężne na początek okresu	402 569,71	1 544 761,87	677 332,20	1 012 562,55
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	639 085,22	836 867,79	639 085,22	836 867,79



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.07 - 30.09.2019 r.	01.07 - 30.09 2018 r.	01.01 - 30.09.2019 r.	01.01 - 30.09.2018 r.
Kapitał własny na początek okresu	37 116 598,50	11 142 134,00	35 029 464,46	9 393 503,62
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na początek okresu po korektach	37 116 598,50	11 142 134,00	35 029 464,46	9 393 503,62
Kapitał zakładowy na początek okresu	1 163 726,40	1 041 946,40	1 063 726,40	1 041 946,40
Zmiany kapitału zakładowego	0,00	0,00	100 000,00	0,00
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	100 000,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	100 000,00	0,00
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału (emisja serii C)	0,00	0,00	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału (emisja serii G,H)	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał zakładowy na koniec okresu	1 163 726,40	1 041 946,40	1 163 726,40	1 041 946,40
Kapitał zapasowy na początek okresu	9 176 030,82	12 941 169,80	6 276 030,82	12 941 169,80
Zmiany kapitału zapasowego				
zwiększenia (z tytułu)	0,00	2 323 312,75	2 900 000,00	2 323 312,75
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	2 900 000,00	0,00
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku	0,00	2 323 312,75	0,00	2 323 312,75
- z kapitału z aktualizacji	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	-10 054 871,73	0,00	-10 054 871,73
- przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	-10 054 871,73	0,00	-10 054 871,73
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	9 176 030,82	5 209 610,82	9 176 030,82	5 209 610,82

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.07 – 30.09.2019 r.	01.07 – 30.09 2018 r.	01.01 – 30.09.2019 r.	01.01 – 30.09.2018 r.
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0,00	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00
– wpłaty na podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	21 545 709,71	-4 589 612,58	25 589 707,24	-4 589 612,58
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	5 465 259,15	25 589 707,24	5 465 259,15
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	-4 043 997,53	0,00
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	21 545 709,71	5 465 259,15	21 545 709,71	5 465 259,15
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– podział zysku z lat ubiegłych – wynik na dzień przekształcenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	-5 465 259,15	0,00	-5 465 259,15
– podział wyniku	0,00	-5 465 259,15	0,00	-5 465 259,15
– zmiana formy prawnej spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	21 545 709,71	0,00	21 545 709,71	0,00



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

III kwartał 2019	III kwartał 2019	III kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
01.07 - 30.09.2019 r.	01.07 - 30.09.2019 r.	01.07 - 30.09 2018 r.	01.01 - 30.09.2019 r.	01.01 - 30.09.2018 r.
Wynik netto	2 579 842,66		2 579 842,66	
zysk netto	2 579 842,66	982 738,01		982 738,01
strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na koniec okresu	36 565 309,59	9 334 295,23	36 565 309,59	9 334 295,23

zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

W wyniku działań skoncentrowanych w obrębie prowadzonych inwestycji przychód netto ze sprzedaży Spółki osiągnął w bieżącym kwartale sumę **6 700 579,64 PLN** i był wyższy od ubiegłorocznego o **3 987 180,82 PLN**. Narastająco wartość przychodów ze sprzedaży osiągnęła sumę **19 194 603,05 PLN**, o **11 430 373,10 PLN** więcej niż w analogicznym okresie w 2018 roku. Spółka odnotowuje wzrost przychodów ze sprzedaży od początku 2019 roku. Jest to efekt finalizacji największych inwestycji. W najbliższych kwartałach planuje nabyć nowe nieruchomości min. narożną kamienicę przy Placu Wolności 2 w Katowicach, co wpłynie na generowane przychody i zyski w przyszłych okresach.

W bieżącym kwartale Spółka osiągnęła również zysk ze sprzedaży na poziomie **1 143 138,27 PLN**. Narastająco zysk ze sprzedaży wyniósł **3 293 586,34 PLN** podczas gdy w roku ubiegłym Spółka w wyniku nakładów i poniesionych kosztów wygenerowała stratę w tej pozycji na kwotę **-283 846,50 PLN**. Zarząd podtrzymuje, że nie zakończył jeszcze sprzedaży w swojej największej inwestycji. Nadal ponosi nakłady na remont i modernizację kamienicy na rogu ulic Styczyńskiego i Kopernika w Katowicach. Finalizacja tej inwestycji nie tylko zwiększy przychody Spółki w przyszłych okresach ale będzie miała też istotny wpływ na wynik finansowy.

Istotną pozycję stanowią również przychody finansowe Spółki, które narastająco stanowiły w III kwartale **1 466 214,23 PLN** wynikające między innymi ze sprzedaży akcji spółki Hornigold Reit S.A.. Na ostateczny wynik wpłynęły poniesione nakłady na prowadzone prace w budynkach oraz koszty finansowe związane z udzielonym finansowaniem i obligacjami. Ujemna wartość przepływów pieniężnych z działalności finansowej jest w głównej mierze rezultatem spłaty wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Spółka dokonała wykupu własnych papierów wartościowych tj. obligacji w raportowanym okresie na kwotę ponad 4 mln zł. Sytuacja na rynku finansowym oraz zmiany regulacji w zakresie emitowania obligacji miały niekorzystny wpływ na działalność Spółki oraz realizację bieżących projektów. Zarząd Emitenta dąży do optymalizacji tych kosztów poprzez stopniową zmianę struktury zobowiązań i zwiększanie udziału banków w finansowaniu prowadzonych inwestycji.

Wysoka pozostaje pozycja aktywów Spółki, która w omawianym okresie osiągnęła sumę **99 582 928,70 PLN** podczas gdy w III kwartale 2018 roku wartość ta wyniosła **66 619 675,09 PLN**.



INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI,

jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

Emitent nie prowadził działalności innowacyjnej.

STANOWISKO ZARZĄDU,

odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz wyników na dany rok.

WSKAZANIE PRZYCZYN NIESPORZĄDZANIA SKONDOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust.1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdania finansowania rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

KATOWICE **MONIUSZKI 10-12**

Jedna z czołowych inwestycji Spółki. Składa się z dwóch budynków mieszkalno-usługowych położonych w prestiżowej lokalizacji, w samym centrum Katowic. Powierzchnia użytkowa budynku nr 10 wynosi 1855,47 m², a budynku nr 12 wynosi 1494,13 m². Nieruchomości przeznaczone pod sprzedaż poddawane są obecnie kompleksowej modernizacji, aby sprostać wymaganiom klientów śląskiego rynku nieruchomości. W listopadzie 2016 roku ukończono remont elewacji frontowej, dzięki czemu budynek zyskał wyjątkowy charakter.

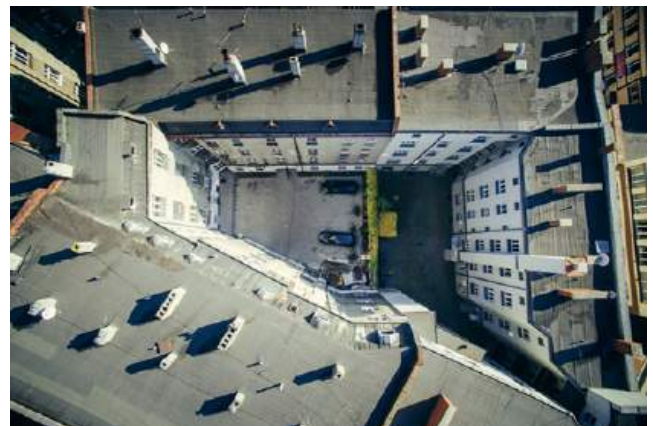
Ilość mieszkań: 47



KATOWICE **SŁOWACKIEGO 12, 12a**

Kompleks trzech budynków mieszkalno-usługowych położony w samym centrum miasta o łącznej powierzchni użytkowej 1663,9 m², w pobliżu wiodących punktów handlowych, kulturalnych i rozrywkowych (dworzec, rynek, Filharmonia, galerie handlowe). Kompleksowo zmodernizowane, wyposażone mieszkania zdobyły uznanie dotychczasowych klientów Spółki, mające swoje odzwierciedlenie w nadzwyczaj wysokim współczynniku sprzedaży. Obecnie trwa końcowy etap modernizacji.

Ilość mieszkań: 57





KATOWICE MONIUSZKI 5

Zakup budynku został zdeterminowany sukcesem poprzedniej inwestycji przy ul. Moniuszki 10 i 12. Cechą wyróżniającą nieruchomość jest z pewnością elewacja frontowa oraz położenie przy infrastrukturze wodnego kanału – Rawy. Kamienica została wzniesiona w 1905 roku, w jej skład wchodzi budynek mieszkalno-handlowy oraz trzy oficyny mieszkalne, o łącznej powierzchni całkowitej 3176,59 m². Podlega wpisowi do rejestru zabytków pod numerem A/120/04.

Ilość mieszkań: 33

Ilość lokali usługowych: 4



RUDA ŚLĄSKA SZCZĘŚĆ BOŻE 51

Budynek mieszkalny w zespole charakterystycznych śląskich zabudowań, z dużym podwórzem, miejscami parkingowymi, przestrzenią zieloną dla mieszkańców. Dobra lokalizacja na granicy Zabrze, w pobliżu dróg szybkiego ruchu gwarantuje szybki dojazd do pobliskich miast.

Ilość mieszkań: 7



BYTOM KATOWICKA 25

Budynek przeznaczony pod działalność usługową, będący wcześniej państwową placówką edukacyjną. Unikalny rozkład pomieszczeń daje szerokie możliwości adaptacji atrakcyjnych przestrzeni biurowych i mieszkalnych. Wynajem całej powierzchni parteru pod prywatne gabinety lekarskie, w połączeniu z lokalizacją w centrum miasta stanowi dominujący wyznacznik prestiżu tej inwestycji.

Ilość lokali usługowych: 11



KATOWICE **KOPERNIKA 3 STYCZYŃSKIEGO 1, 3, 5**

Kompleks 4 przyległych budynków wzniesionych w 1910 roku. Wraz z nieruchomością Spółka przejęła kompleksowy projekt budowlany, jak i niezbędne pozwolenia dotyczące min. adaptacji poddasza oraz zmiany sposobu użytkowania lokali na parterze pod działalność komercyjną. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych, po zakończeniu prac związanych z przebudową wyniesie ponad 3000 m².

Ilość mieszkań: 85



CHORZÓW **ARMII KRAJOWEJ 55**

Kamienica czterokondygnacyjna (w tym poddasze), podpiwniczona o łącznej powierzchni ok. 1980 m². Budynek dawnego hotelu u zbiegu ulic: Armii Krajowej 55 oraz Bojowników o Wolność i Demokrację 60. Kamienicę wzniesiono w latach 1897-1898 wg projektu Franciszka Wieczorka dla właściciela Górnych Hajduk – Józefa Kowatza. Z chwilą wybuchu wojny, hotel został skonfiskowany i zamknięty. Po wojnie na parterze kamienicy działała restauracja, a część hotelową przeznaczono na mieszkania czynszowe. Obecnie w budynku znajdują się lokale mieszkalne i usługowe.

Ilość mieszkań: 18

Ilość lokali usługowych: 1



KATOWICE **LEŚNEGO POTOKU 20**

Kamienica trzykondygnacyjna (podpiwniczona) o łącznej powierzchni 178,10 m². Jest to wolnostojący budynek mieszkalny składający się z trzech lokali. Powierzchnia gruntu wynosi 364 m².

Ilość mieszkań: 3





PLANOWANE INWESTYCJE

KATOWICE **PLAC WOLNOŚCI 2** _____

Emitent planuje zrealizować zakup nieruchomości położonej w Katowicach przy Placu Wolności 2. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent zawarł umowę przedwstępną zakupu przedmiotowego budynku.



INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

W celu prowadzenia bieżącej działalności **Śląskie Kamienice S.A.** Emitent zatrudnia:

- 3 osoby – na podstawie umowy o pracę;
- 23 osób – na podstawie stosownych umów o współpracę.

PODSUMOWANIE

Podsumowując prezentowane wyniki finansowe oraz założenia według stanu na koniec III kwartału 2019 roku:

- wartość wszystkich aktywów Spółki wyniosła **99 582 928,70 PLN**,
- przychód netto ze sprzedaży (narastająco) **19 194 603,05 PLN**
- zysk netto na koniec okresu (narastająco) wyniósł **2 579 842,66 PLN**.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Emitenta oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową Emitenta oraz jej wynik finansowy.



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu



Kamil Kita
Członek Zarządu