



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI**

za okres

01.01.2017 – 31.12.2017



**Śląskie
Kamienice**

Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2017 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości

INFORMACJE O SPÓŁCE

Firma: **Śląskie Kamienice**

Forma prawna: spółka akcyjna

Siedziba: Katowice

Adres: ul. Stanisława Moniuszki 10 lok. 1, 40-005 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: 1 041 946,40 zł

Czas trwania Spółki Śląskie Kamienice S.A. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **1.041.946,40 PLN** i dzieli się na **10.419.464** akcji serii **A, B, C, D, E, F, G** oraz **H**.

W dniu 7 września 2017 roku Śląskie Kamienice S.A. zadebiutowały na rynku NewConnect. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect 8.419.464 akcji zwykłych serii **B, C, D, E, F, G** i **H**. Ich łączna wartość nominalna wynosi **841.946,20 zł**, co stanowi **80,81%** kapitału zakładowego Spółki.

AUTORYZOWANY DORADCA:

Kancelaria Adwokacka Kramer i Wspólnicy z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 51/53, KRS: 00000698998, NIP: 5223102562

ANIMATOR NA RYNKU NEWCONNECT:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, KRS: 0000026438, NIP:5250007738, REGON: 016298263.

KANCELARIA PRAWNA ŚWIADCZĄCA USŁUGI PRAWNE:

Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz B.Czech Spółka Jawna z siedzibą w Katowicach ul. Tadeusza Kościuszki 44/7, KRS: 0000323824, NIP: 6342706195

OPIS BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI

Śląskie Kamienice S.A. to spółka, która powstała z zachwyty regionem, przywiązania do miejsc najbliższych i pasji tworzenia. Misją firmy jest odkrywanie piękna architektury miast Górnego Śląska poprzez złożone inwestycje w budynki mieszkalne. Śląskie Kamienice S.A jest przedsiębiorstwem prowadzącym działalność gospodarczą w sektorze handlu i wynajmu nieruchomości. Podstawową działalnością Spółki jest inwestowanie na rynku nieruchomości (w szczególności w kamienice) 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. wynajem pokoi w pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest **Fulinowo sp. z o.o.** – spółka zależna od Emitenta, który na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego stanowi 93,20 proc. kapitału zakładowego spółki – umiejscowionych w Kuźnicy (Półwysep Helski) oraz w Grzybowie (okolice Kołobrzegu),
2. kompleksową obsługę wynajmu lokali zakupionych przez klientów w ramach tzw. Usługi zastępstwa inwestorskiego, w tym także doradztwo z zakresu wynajmu i obsługi rynku nieruchomości.
3. **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 usług kompleksowych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych lub kulturalnych.
4. **Hornigold S.A.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki **Hornigold S.A.**, stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach, będących własnością również własnością Emitenta.

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu Śląskie Kamienice S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi następujące osoby:

- Pani Dr Ofka Jadwiga Piechniczek – Prezes Zarządu,
- Pan Kamil Kita – Członek Zarządu*.

**Pan Kamil Kita został powołany na stanowisko Członka Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 31 marca 2018 roku. Poprzednio stanowisko to obejmowała Pani Kornelia Kita, sprawując funkcję Członka Zarządu Spółki również w roku 2017.*

RADA NADZORCZA SPÓŁKI

W skład Rady Nadzorczej Spółki w roku 2017 wchodziły następujące osoby:

- Pan Łukasz Rosiński,
- Pan Łukasz Hajduk,
- Pan Adam Osiński*,
- Pan Mateusz Marcinkiewicz,
- Pani Iwona Rogowska**,
- Pan Konrad Mroczek,
- Pan Andrzej Zieliński.

**Pan Adam Osiński pełnił funkcje członka Rady Nadzorczej do dnia 14 listopada 2017r.*

***Pani Iwona Rogowska pełniła funkcje członka Rady Nadzorczej do dnia 9 listopada 2017 r.*

INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka Śląskie Kamienice S.A. zatrudniała w 2017 roku 3 osoby na podstawie umowy o pracę. Zarząd spółki zatrudniony jest na podstawie uchwały o powołaniu, a najbliżsi współpracownicy na podstawie stosownych umów o współpracy, umów cywilnoprawnych lub kontraktów.

Prace remontowe, instalacyjne i wykończeniowe prowadzone są przez kilkunastoosobowe zespoły pracowników, stanowiące siedem ekip, które zatrudniają w sumie ponad 80 osób.

W związku z rozpoczęciem działalności operacyjnej w spółkach zależnych Spółka znacznie zwiększyła zatrudnienie w poszczególnych podmiotach.

W celu prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej spółka zależna od Emitenta, **Śląska Prohibicja sp. z o.o.** zatrudnia:

- 2 osoby – na podstawie umowy o pracę;
- 28 osób- na podstawie umów cywilno-prawnych;
- 21 osób - na podstawie stosownych umów o współpracę.

W celu prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej spółka zależna od Emitenta, **Hornigold S.A.** zatrudnia:

- jedną osobę – na podstawie umowy o pracę;
- 3 osoby - na podstawie umów cywilno-prawnych.

W celu prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej spółka zależna od Emitenta, **Fulinowo sp. z o.o.** zatrudnia 3 osoby – na podstawie stosownych umów o współpracy.

ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok 2017 był piątym rokiem, w którym Spółka prowadziła działalność gospodarczą opartą na zakupie, modernizacji i sprzedaży bądź wynajmie nieruchomości, głównie w regionie Górnego Śląska. W omawianym okresie zrealizowała działania, które pozwoliły na zwiększenie skali prowadzonej działalności oraz umocnienie tożsamości i świadomości marki wśród jej interesariuszy.

W roku sprawozdawczym Spółka podpisała cztery umowy zakupu nowych nieruchomości na łączną kwotę **15.509.000,00 zł (netto)**, przekraczających łączną powierzchnię użytkową ok. **11.000 m²**, zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta Katowice, tj.:

- zespół kamienic mieszkalno-usługowych na rogu ulic **Kopernika i Styczyńskiego** w Katowicach (powierzchnia ok. 3000 m²);
- kamienicę biurową, zlokalizowaną w centrum miasta **Katowice, przy ul. Dąbrowskiego 22** (powierzchnia ok. 6500 m²)
- budynek mieszkalny położony w dzielnicy Janów, miasta **Katowice przy ul. Leśnego Potoku 20** (powierzchnia ok. 200 m²);
- lokale użytkowe pod działalność restauracji Śląska Prohibicja w zabytkowej dzielnicy **Nikiszowiec, przy ul. Krawczyka 1** (powierzchnia ok. 700 m²).

W omawianym okresie Spółka zawarła **44 umowy sprzedaży** w formie aktów notarialnych, dotyczące w sumie **91 lokali** na łączną kwotę sprzedaży równą: **13.655.994,07 zł**. Ponadto, podpisała umowy przedwstępne sprzedaży na **ponad 100 lokali** w remontowanych przez siebie budynkach. Zgodnie z planem Śląskie Kamienice S.A. zrealizowała także przychody z tytułu najmu, które z kwoty **840.000,00 zł w roku 2016** wzrosły do **2.011.016,70 zł w roku 2017**. Na wyniki finansowe pozytywnie wpłynęło również kontynuowanie systemu sprzedaży mieszkań dla inwestorów indywidualnych wraz z usługą zastępstwa inwestorskiego.

W styczniu 2017 roku Spółka podpisała umowę o dofinansowanie Projektu pt. „Wzrost konkurencyjnego przedsiębiorstwa poprzez wdrożenie internetowej platformy i e-usług do automatyzacji procesów biznesowych w branży nieruchomości” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 na kwotę 866.052,00 zł. Spółka zrealizowała I etap projektu i otrzymała dofinansowanie w wysokości 116.690,88 zł. Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu umowy i zwrocie otrzymanego dofinansowania, ze względu na zaangażowanie Spółki w inne projekty, powstanie i intensywny rozwój spółek zależnych, tj. Śląska Prohibicja Sp. z o.o., Fulinowo Sp. z o.o., Hornigold S.A, a także ze względu na podjętą współpracę z Deloitte Consulting S.A., mającą na celu ułatwienie Spółce realizacji przedsięwzięć rozwojowych, z wykorzystaniem publicznych źródeł finansowania głównie w zakresie rewitalizacji nieruchomości.

Spółka z powodzeniem pozyskała również środki pieniężne z emisji obligacji. Emisje te były realizowane w formie prywatnej, kierowanej do wąskiej grupy inwestorów. Pomimo stosunkowo krótkiej historii działalności, Spółka zgromadziła środki finansowe i mogła realizować politykę inwestycyjną.

ZESTAWIENIE OBLIGACJI WYEMITOWANYCH W 2017 ROKU:

L.P.	SERIA	%	DATA EMISJI	LICZBA OBLIGACJI	WARTOŚĆ OBLIGACJI (PLN)	DATA WYKUPU
1.	U	7,00 %	06.03.2017	2240	2.240.000,00	30.04.2019
2.	X	8,00 %	19.04.2017	500	500.000,00	23.07.2018
3.	Y	7,00 %	24.04.2017	355	355.000,00	31.08.2018
4.	Z	7,00 %	15.05.2017	1180	1.180.000,00	30.06.2019
5.	A1	7,00 %	13.06.2017	285	285.000,00	20.07.2019
6.	B1	10,00%	20.06.2017	2000	2 000 000,00	SPŁACONE
7.	C1	7,50 %	01.09.2017	356	3.560.000,00	31.08.2019
8.	D1	7,00 %	12.09.2017	370	3.700.000,00	14.11.2019
9.	D2	8,00 %	01.12.2017	55	550.000,00*	31.12.2019

*do dnia 31 grudnia 2017 roku dokonano wpłat tytułem objęcia obligacji serii D2 na łączną kwotę 440.000,00 zł. Przydział obligacji serii D2 nastąpił w dniu 2 stycznia 2018 roku

Spółka w 2017 roku wyemitowała dziewięć serii obligacji, pozyskując tym samym od zewnętrznych inwestorów kapitał w wysokości **14.400.000,00 zł**, przeznaczony na realizację poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych. W omawianym okresie spłaciła, w większości przed terminem zapadalności dziewięć serii obligacji na łączną kwotę **7.404.000,00 zł**.

Ponadto sfinansowała ze środków pozyskanych z kredytu hipotecznego zakupy dwóch nieruchomości – budynku biurowca położonego przy ul. Dąbrowskiego 22 oraz kompleksu kamienic na rogu ulic Kopernika i Styczyńskiego w ścisłym centrum miasta Katowice. Łączna wartość zakupu nieruchomości wyniosła **15.000.000,00 zł** (netto) a zaangażowanie środków pozyskanych z kredytu w tej kwocie to **10.950.000,00 zł**. W okresie sprawozdawczym spłaciła również zobowiązania wynikające z zawartych umów kredytowych na równowartość kwoty **6 578 479,94 zł**.

HISTORIA EMISJI WSZYSTKICH SERII OBLIGACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 ROKU:

L.P.	SERIA	%	DATA EMISJI	LICZBA OBLIGACJI	WARTOŚĆ OBLIGACJI (PLN)	DATA WYKUPU
1.	A	9,88%	11.12.2013	80	80.000,00	SPŁACONE
2.	B	9,88%	18.12.2013	220	220.000,00	SPŁACONE
3.	C	9,5%	19.02.2014	500	500.000,00	SPŁACONE
4.	D	11%	23.04.2014	500	500.000,00	SPŁACONE
5.	E	13%	03.09.2014	330	3.300.000,00	SPŁACONE
6.	F	8%	03.09.2014	60	60.000,00	SPŁACONE
7.	G	8%	30.10.2014	298	298.000,00	SPŁACONE
8.	H	12%	19.02.2015	600	600.000,00	SPŁACONE
9.	I	10%	25.06.2015	100	1.000.000,00	SPŁACONE
10.	I1	6,98%	19.08.2015	513	513.000,00	SPŁACONE
11.	J	10%	18.09.2015	1000	1.000.000,00	SPŁACONE
12.	K	11%	27.10.2015	3635	3.635.000,00	SPŁACONE
13.	L	6,98%	25.01.2016	490	490.000,00	SPŁACONE
14.	M	9,5%	07.03.2016	500	500.000,00	SPŁACONE
15.	N	11%	19.04.2016	1000	1.000.000,00	SPŁACONE
16.	O	10,5%	05.07.2016	400	400.000,00	SPŁACONE
17.	P	6%	07.07.2016	2500	2.500.000,00	08.08.2018
18.	S	10%	31.10.2016	501	501.000,00	SPŁACONE
19.	T	7,5%	16.11.2016	4055	4.055.000,00	30.06.2018
x	U	7,00 %	06.03.2017	2240	2.240.000,00	30.04.2019
21.	X	8,00 %	19.04.2017	500	500.000,00	23.07.2018
22.	Y	7,00 %	24.04.2017	355	355.000,00	31.08.2018
23.	Z	7,00 %	15.05.2017	1180	1.180.000,00	30.06.2019
24.	A1	7,00 %	13.06.2017	285	285.000,00	20.07.2019

25.	B1	10,00%	20.06.2017	2000	2 000 000,00	SPŁACONE
26.	C1	7,50 %	01.09.2017	356	3.560.000,00	31.08.2019
27.	D1	7,00 %	12.09.2017	370	3.700.000,00	14.11.2019
28.	D2	8,00 %	01.12.2017	55	550.000,00*	31.12.2019

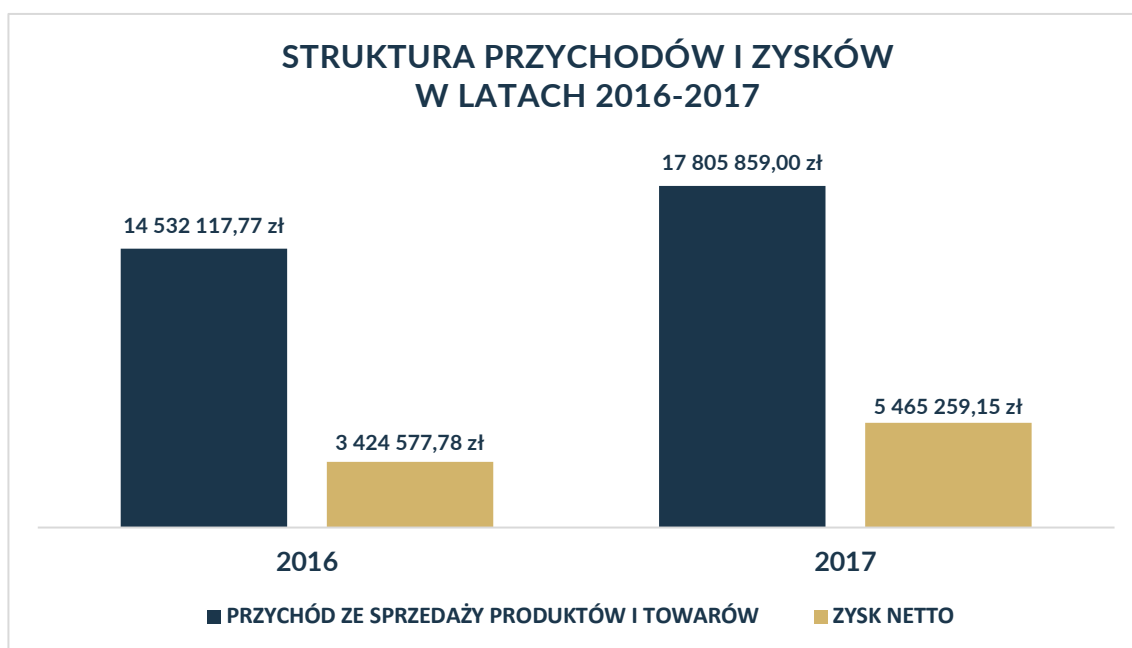
*do dnia 31 grudnia 2017 roku dokonano wpłat tytułem objęcia obligacji serii D2 na łączną kwotę 440.000,00 zł. Przydział obligacji serii D2 nastąpił w dniu 2 stycznia 2018 roku

Istotne znaczenie dla Spółki w 2017 roku miało rozpoczęcie działalności jej spółek zależnych **Hornigold S.A.** i **Śląska Prohibicja Sp. z o.o.** W okresie sprawozdawczym Śląskie Kamienice S.A. były zaangażowane w tworzenie oferty i strategii poszczególnych podmiotów co miało odzwierciedlenie w poniesionych nakładach inwestycyjnych. Spółka dokonała remontu i wyposażenia lokali apartamentowych, będących podstawą działalności spółki **Hornigold** oraz lokalu restauracji – **Śląska Prohibicja**. Pod koniec 2017 roku oba podmioty rozpoczęły działalność operacyjną i tym samym odnotowały pierwsze znaczące przychody. Zarząd podtrzymuje, że istnieje realna szansa na rozpoczęcie wykazywania pozytywnych wyników przez obie spółki zależne w przyszłości. Od dnia zarejestrowania do dnia sporządzenia niniejszego oświadczenia spółka Śląskie Kamienice S.A. odnotowała ponad **9 mln zł** przychodu ze sprzedaży posiadanych akcji spółki zależnej Hornigold, zewnętrznym inwestorom.

W marcu 2018 roku Śląskie Kamienice S.A. zakupiły znaczący pakiet akcji spółki **Mobile Partner S.A.**, notowanej na rynku NewConnect. W dniu 21 maja 2018 roku akcjonariusze spółki zdecydowali o istotnej zmianie przedmiotu działalności oraz nazwy podmiotu na **Hornigold Reit Spółka Akcyjna**, która będzie oferować usługi związane z wynajmem apartamentów na okres krótkoterminowy, stanowiące dotychczasowy profil aktywności spółki **Hornigold S.A.** Zarząd Śląskie Kamienice S.A., będącej głównym akcjonariuszem w obu podmiotach planuje scalić działalności pod firmą **Hornigold Reit** oraz rozwinąć profil na nowe rynki w tym również za granicą.

Podsumowując Spółka Śląskie Kamienice znacznie przekroczyła plany finansowe założone na 2017 roku jednocześnie wypłaciła dywidendę akcjonariuszom. Kwota wypłaconej **dywidendy za rok 2016 wyniosła 1.000.000 PLN**, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia powziętą i zaprotokołowaną aktem notarialnym REP „A” Nr 1978/2016.

Przychody ze sprzedaży w okresie 12 miesięcy 2017 roku wzrosły o 22,53% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego i osiągnęły poziom 17 806 859 zł (suma wszystkich przychodów na koniec roku 2017 wyniosła w zaokrągleniu 25 669 000 zł). Wygenerowany zysk netto wyniósł 5 465 259 zł i był o 59,6 % wyższy niż w roku 2016. Rosnące przychody i zyski przekładają się również na wzrost wskaźników rentowności w latach 2016-2017.



*Źródło: Emitent

Spółka w roku 2016 rozpoczęła wdrażanie systemu finansowo-księgowego **Microsoft Dynamics NAV**, którego proces trwa do dnia dzisiejszego. W związku z powyższym Spółka jest nadal na etapie optymalizacji wielu procesów, nie tylko pod kątem bieżącej działalności, ale również w zakresie docelowego przygotowania do przejścia na międzynarodowe standardy sprawozdawczości finansowej.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYKO ZMIANY KONIUNKTURY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Spółki jest uzależniona od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej, m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji może to doprowadzić do pogorszenia wyników i sytuacji finansowej Spółki. Wahania koniunktury z jednej strony są oczywistym elementem ryzyka, ale z drugiej strony stwarzają też szanse (zwłaszcza dla podmiotów silnych kapitałowo) na atrakcyjne zakupy nieruchomości (po niskich cenach). Zarząd na bieżąco śledzi koniunkturę w branży nieruchomości i stara się uwzględniać zachodzące zmiany w działalności oraz dostosowywać do nich założoną strategię.

RYZYKO BRAKU POZYSKANIA ŚRODKÓW NA FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI

Spółka realizuje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków własnych oraz pochodzących z emisji akcji, obligacji lub kredytów bankowych. Ograniczenie dostępności finansowania inwestycji może przełożyć się na trudności w pozyskaniu atrakcyjnych nieruchomości i płynność finansową Spółki. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na wyniki, kondycję finansową i perspektywy rozwoju. Spółka ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz wynajem lokali przynoszących stały miesięczny dochód.

RYZIKO ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Spółka zwraca uwagę na ryzyko finansowania działalności. W momencie finansowania działalności środkami własnymi spółka naraża się na ich zmniejszenie w sytuacji ponoszenia przez Spółkę straty. Natomiast finansowanie w drodze emisji obligacji wiąże się z innym niekorzystnym dla Spółki ryzykiem, np. wcześniejszym wykupem na życzenie obligatariusza, które możliwe jest tylko w przypadku wszczęcia procedury upadłościowej. Zdaniem spółki prawdopodobieństwo wszczęcia procedury upadłościowej jest znikome. Należy również pamiętać o tym, że Spółka umiejętnie pozyskuje finansowanie zewnętrzne, co pokazują same wskaźniki, i służy ono generalnie do finansowania bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę.

RYZIKO NIEPOZYSKANIA NOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Przyszła kondycja finansowa Spółki uzależniona jest od pozyskiwania nieruchomości inwestycyjnych w atrakcyjnych cenach. Zdolność tą determinuje nie tylko sprawność działania w tym zakresie, ale również inne czynniki rynkowe, takie jak: niewystarczająca podaż nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowany status prawny. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu, Spółka nie odnotowała istotnych trudności w pozyskaniu nieruchomości inwestycyjnych, jednak w przyszłości mogą wystąpić problemy z nabywaniem nieruchomości lub ich cena może wzrosnąć, co mogłoby przyczynić się do pogorszenia się wyników finansowych.

RYZIKO KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I ODEJŚCIA KLUCZOWYCH PRACOWNIKÓW

Spółka uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności związanej z rynkiem nieruchomości, a w szczególności członków Zarządu Spółki. Rezygnacja którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność do prowadzenia działalności i perspektywy rozwoju Spółki. W celu minimalizacji utraty kadry pracowniczej spółka stosuje odpowiednie mechanizmy motywujące (wynagrodzenia za wykonaną pracę).

RYZYO KONKURENCJI

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości, głównie na terenie Górnego Śląska. Region ten, ze względu na swój potencjał ludzki i ekonomiczny, jest rynkiem bardzo chłonnym i atrakcyjnym z punktu widzenia działalności gospodarczej. Spółka może napotkać konkurencję na etapie pozyskiwania nieruchomości inwestycyjnych, co może doprowadzić do wzrostu cen i spadku atrakcyjności realizowanych projektów inwestycyjnych. Czynniki te mogą wpłynąć na negatywne wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki.

RYZYO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, które Emitent nabył lub będzie nabywał w przyszłości, będą obciążone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania ryzyka, Emitent przy udziale kancelarii prawnej wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte oraz dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy.

RYZYO OPERACYJNE

Wszelkie ryzyka operacyjne mogą wynikać z różnych nieprawidłowo wdrożonych procesów. Konsekwencją może być nieprawidłowo funkcjonujący przepływ informacji lub nie do końca prawidłowo działający system wspierający bieżącą działalność operacyjno-księgową Spółki. W tym celu spółka opracowuje zasady interwencyjne umożliwiające wprowadzanie natychmiastowych czynności naprawczych. W celu poprawy jakości i wykazania szczególnej dbałości spółka podjęła współpracę z renomowaną firmą doradcą oraz wyselekcjonowała zespół specjalistów z zakresu finansów i systemu Microsoft Dynamics NAV.

RYZIKO KURSOWE

Ryzyko kursowe w spółce Śląskie Kamienice na dzień 31 grudnia 2017 r. nie występuje z uwagi na fakt, że spółka prowadzi działalność na rynku krajowym i jej wszelkie przepływy generowane są w PLN.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W następnych latach planowana jest dalsza dynamiczna ekspansja na rynku śląskim. Spółka będzie dążyła do zwiększenia sprzedaży oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe.

Spółka w dalszym ciągu planuje realizować strategię rozwoju działalności, którą jest inwestowanie na rynku nieruchomości, poprzez nabywanie, remontowanie lub modernizację nieruchomości, sprzedaż kamienicy lub sprzedaż/wynajem wyodrębnionych wcześniej lokali. W szczególności zamierza w oddać do użytku w 2018 roku 5400 m² powierzchni użytkowej mieszkań, zakończyć remont w inwestycjach zlokalizowanych w centrum miasta Katowic i zakupić co najmniej dwa nowe budynki, przeznaczone pod bieżącą działalność Spółki.

Jednocześnie w planach spółki Fulinowo jest modernizacja kolejnej nadmorskiej nieruchomości oraz przystosowanie jej pod prowadzenie pensjonatu i restauracji, tak by zyskały niepowtarzalny charakter, z którego słyną apartamenty, znajdujące się w ofercie Fulinowo Sp. z o.o.

W planach Hornigold S.A. jest powiększenie sieci apartamentów, stanowiących alternatywę dla hoteli, w szczególności w dzielnicy Nikiszowiec, w pobliżu restauracji Śląska Prohibicja, w centrum miasta Katowice, Torunia oraz innych atrakcyjnych miejscowości, w tym również stworzenie unikatowej oferty apartamentów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Spółka Śląska Prohibicja Sp. z o.o. planuje zwiększyć atrakcyjność swojej oferty, m.in. poprzez stworzenie letniego ogrodu dla gości restauracji, wdrożenie i ujednoczenie oferty przyjęć okolicznościowych, imprez i spotkań biznesowych, a także wydłużenie godzin otwarcia restauracji.

Inwestycja w nieruchomości to jedna z najbezpieczniejszych metod lokowania środków finansowych. Ryzyko utraty kapitału jest w tym wypadku wyjątkowo niskie, zaś stopa zysku – szczególnie w obecnych warunkach – wysoka i często przekraczająca 8 % w przypadku najmu. Okoliczności te sprawiają, że Spółka pozyskuje znaczącą liczbę klientów z bardziej zasobnym portfelem, którzy oczekują wyższego zwrotu z inwestycji niż w przypadku lokat bankowych oraz znacznie wyższego poczucia bezpieczeństwa inwestycyjnego niż w przy inwestowania w obligacje.

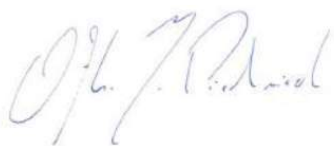
Inwestycja w miejskie kamienice na Górnym Śląsku – regionie stale rozwijającym się gospodarczo, atrakcyjnym dla zagranicznych przedsiębiorców, dysponującym niespożytkowanymi zasobami energii i zaangażowania aktywnych mieszkańców – jest gwarancją sukcesu.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka będzie starać się o uzyskanie certyfikatów rzetelności i jakości proponowanych usług oraz certyfikatów dotyczących ochrony środowiska naturalnego, w tym energii odnawialnej. Ma zamiar również kontynuować wykorzystywanie nowoczesnych rozwiązań, dotyczących pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Spółka przewiduje dalszy dynamiczny rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności.



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu



Kamil Kita
Członek Zarządu