
RAPORT KWARTALNY ZA OKRES 1.04.2019 - 30.06.2019

Katowice, dnia 14 sierpnia 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 drugi kwartał 2019 roku działalności spółki Śląskie Kamienice S.A. W wyniku kontynuacji sprzedaży w naszych inwestycjach przychód ze sprzedaży w omawianym okresie roku osiągnął wynik 5 993 404,86 PLN. Łączny przychód netto ze sprzedaży narastająco od początku roku wyniósł 12 494 023,41 PLN i był o 7 443 192,82 PLN wyższy od ubiegłorocznego. Dowodzi to intensyfikacji naszych działań a także realizacji celów, wytyczonych w ubiegłym roku.

Koszty realizacji poszczególnych inwestycji wpłynęły na wynik finansowy. Bieżący kwartał przyniósł stratę w wysokości -85 930,99 PLN, spowodowaną min. nakładami poniesionymi na remont lokali, wobec których sprzedaż planowana jest kolejnych kwartałach. Strata znajduje pokrycie min. w zaliczkach wpłaconych przez klientów na poczet realizacji umów przedwstępnych sprzedaży a także w przychodzie przyszłych okresów. Łączny zysk narastająco na koniec II kwartału 2019 wyniósł 2.003.773,21 PLN.

Niezmiennie wysoka pozostaje pozycja aktywów Spółki, która w omawianym okresie osiągnęła sumę 99 582 928,70 PLN.

Zapraszam do zapoznania się z raportem i bacznej obserwowania poczynąń zespołu Śląskich Kamienic.

Z poważaniem,

Ołga Piechniczek

Prezes Zarządu



PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma: **Śląskie Kamienice** Internet: **www.slaskiekamienice.pl**
Forma prawna: **spółka akcyjna** E-mail: **biuro@slaskiekamienice.pl**
Siedziba: **Katowice** KRS: **0000420985**
Adres: **ul. Stanisława Moniuszki 10 lok. 1,** REGON: **242938836**
40-005 Katowice NIP: **6272732430**
Tel. **+ 48 32 445 35 56** Kapitał zakładowy: **1 163 726,40 zł**
Fax: **+ 48 32 323 17 68**

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.

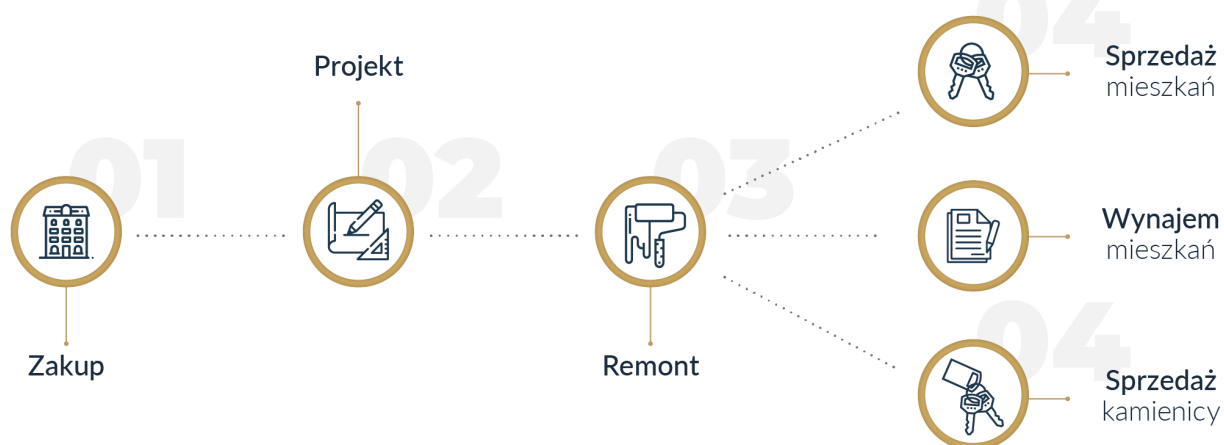
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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 Górnośląska), 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 pożądany partner w transakcji.

INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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.



KATOWICE KOPERNIKA / STYCZYŃSKIEGO

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.*



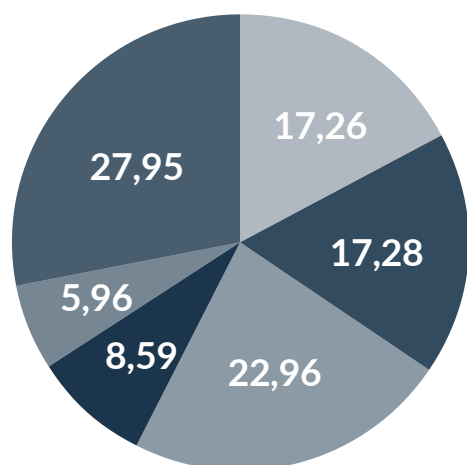
PRZED



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 Przyłęcki – **22,96 %**
- Mezzo Capital Sp. z o.o. – **8,59 %**
- Sirra Inwestycje Sp. z o.o. – **5,96 %**
- Pozostali – **27,95 %**

* 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 Przyłęcki	2 671 762	22,96 %	22,96 %
4	Mezzo Capital Sp. z o.o.	1 000 000	8,59 %	8,59 %
5	Sirra Inwestycje Sp. z o.o.*	693 792	5,96 %	5,96 %
6	Pozostali	3 252 804	27,95 %	27,95 %
		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 odstąpienie 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
ŚLAŃSKA PROHIBICJA SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	01.04.2019	01.01.2018	narastająco	narastająco
	30.06.2019	31.12.2018	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	1 502 244,52	5 779 464,70	2 789 832,31	5 779 464,70
Zysk (strata) ze sprzedaży	-523 530,59	-357 562,82	-1 078 637,35	-357 562,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-522 413,88	-1 167 761,63	-1 090 024,18	-1 167 761,63
Zysk (strata) brutto	-564 400,71	-1 269 811,20	-564 400,71	-1 269 811,20
Zysk (strata) netto	-564 400,71	-1 269 811,20	-1 162 850,20	-1 269 811,20
Aktywa razem	16 042 492,23	13 758 062,71	16 042 492,23	13 758 062,71
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 727 907,21	8 952 019,49	8 727 907,21	8 952 019,49
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 462 000,00	860 000,00	1 462 000,00	860 000,00
Kapitał własny	439 200,89	4 806 043,22	439 200,89	4 806 043,22

*Zarząd Emitenta wyjaśnia, że prezentuje wybrane jednostkowe dane finansowe spółki zależnej Śląska Prohibicja Sp. z o.o. za II 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 sporządził kwartalnych sprawozdań finansowych spółki zależnej.



OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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:

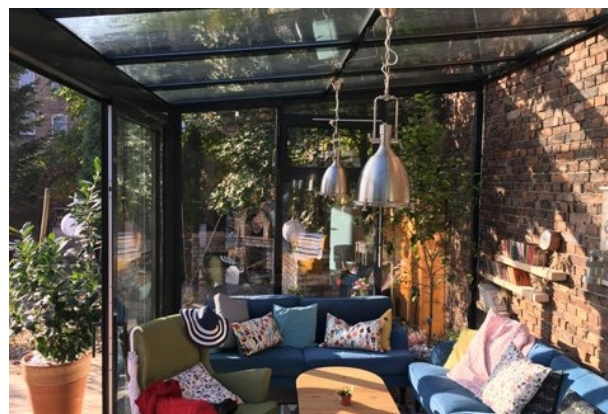
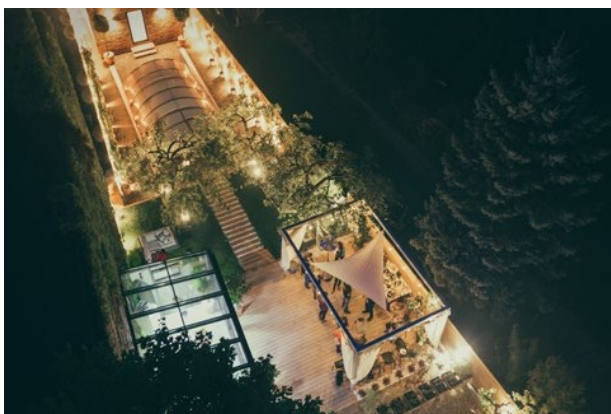
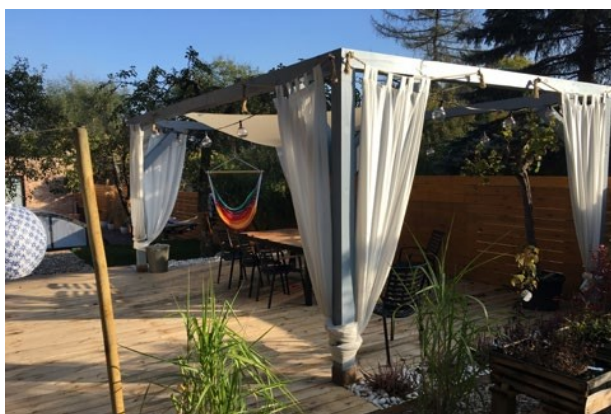
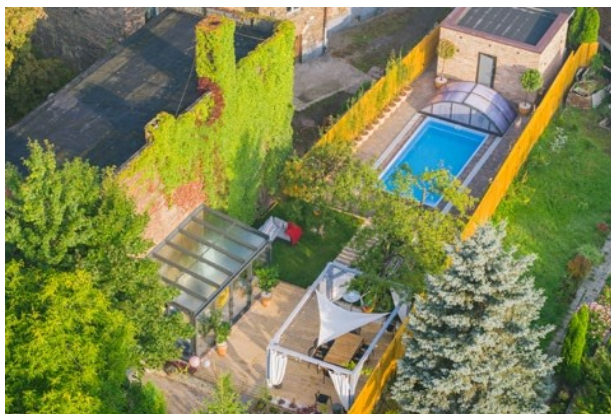
60,91 proc.

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



OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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	01.04.2019 30.06.2019	01.04.2018 30.06.2018	narastająco	
			01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży	2 366 409,42	0	3 266 584,51	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	-325 552,50	0	-170 278,27	-8 902,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-330 490,00	0	-175 215,02	-8 902,00
Zysk (strata) brutto	-370 418,44	0	-217 903,18	-8 667,96
Zysk (strata) netto	-370 418,44	0	--217 903,18	-8 667,96
Aktywa razem	11 471 697,24	180 560,72	11 471 697,24	180 560,72
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 314 407,04	545 154,13	5 314 407,04	545 154,13
Kapitał (fundusz) akcyjny	16 359 269,10	12 622 602,50	16 359 269,10	12 622 602,50
Kapitał własny	6 157 290,20	1 465 135,05	6 157 290,20	1 465 135,05

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
HORNIGOLD S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.04.2019	01.01.2018	narastająco	narastająco
	30.06.2019	31.12.2018	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 31.12.2018
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	1 276 000,00	1 276 000,00	1 276 000,00	1 276 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 048 690,00	1 040 000,00	1 048 690,00	1 040 000,00
Kapitał własny	517 000,00	517 000,00	517 000,00	517 000,00

*Zarząd Emitenta wyjaśnia, że prezentuje wybrane jednostkowe dane finansowe spółki zależnej Hornigold S.A. za II 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 I kwartale 2019 roku.

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 SPÓLKI ZALEŻNEJ
POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.04.2019	01.04.2018	narastająco	narastająco
	30.06.2019	30.06.2018	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
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 II 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 – ujmujące 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
	30.06.2018	30.06.2019
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	35 382 442,62	46 245 701,79
I. Wartości niematerialne i prawne	783 242,93	70 351,31
II. Rzeczowe aktywa trwałe	870 431,54	1 990 617,44
III. Należności długoterminowe	7 648 199,36	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	25 939 622,69	43 947 561,39
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	140 906,10	237 171,65
B. Aktywa obrotowe	29 429 772,31	51 865 265,35
I. Zapasy	17 930 354,37	1 722 992,33
II. Należności krótkoterminowe	3 332 398,13	14 219 969,82
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 129 223,14	32 824 309,12
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 796,67	3 097 994,08
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	1 471 961,56
D. Udziały (akcje) własne	0	0
AKTYWA RAZEM	66 304 176,49	99 582 928,70
A. Kapitał (fundusz) własny	11 483 221,22	34 116 598,50
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 041 946,40	1 163 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	12 941 169,80	9 176 030,82
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	2 100 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 589 612,58	22 673 068,07
VI. Zysk (strata) netto	2 089 717,60	2 003 773,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	54 820 955,27	62 466 330,20
I. Rezerwy na zobowiązania	367 072,48	5 743 323,02
II. Zobowiązania długoterminowe	29 923 478,41	28 428 416,25
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24 270 402,18	28 294 590,93
IV. Rozliczenia międzyokresowe	260 002,20	0
PASYWA RAZEM	66 304 176,49	99 582 928,70

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 - 30.06.2019 r.	01.04 - 30.06.2018 r.	01.01 - 30.06.2019 r.	01.01 - 30.06.2018 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 993 404,86	2 952 419,70	12 494 023,41	5 050 830,59
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 102 345,17	822 530,94	9 724 557,97	1 557 831,22
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	1 891 059,69	0	2 769 465,44	0
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	2 129 888,76	0	3 492 999,37
B. Koszty działalności operacyjnej	6 373 829,48	2 632 565,96	10 343 575,34	5 003 184,41
I. Amortyzacja	211 726,83	163 571,36	447 419,86	428 712,07
II. Zużycie materiałów i energii	344 459,84	327 492,98	604 646,93	757 205,50
III. Usługi obce	2 639 971,87	755 370,87	4 087 871,20	1 397 862,48
IV. Podatki i opłaty	327 593,46	54 810,92	471 260,53	97 040,03
V. Wynagrodzenia	199 999,27	70 971,75	454 902,61	256 547,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 239,78	352,62	17 982,07	2 161,66
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	134 189,92	33 100,41	241 800,45	81 158,43
VIII. Wartość nabycia sprzedanych inwestycji	2 509 648,51	1 226 895,05	4 017 691,69	1 982 496,78
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-380 424,62	319 853,74	2 150 448,07	47 646,18
D. Pozostałe przychody operacyjne	224 432,29	22 520,89	288 776,92	37 141,70
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	8 130,08	0	8 130,08
II. Dotacje	0	9 724,24	0	24 310,60
III. Inne przychody operacyjne	224 432,29	4 666,57	288 776,92	4 701,02
E. Pozostałe koszty operacyjne	147 636,00	7 500,54	162 207,58	9 501,33
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	7 225,00	0	7 225,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III. Inne koszty operacyjne	147 636,00	275,54	162 207,58	2 276,33
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-303 628,33	334 874,09	2 277 017,41	75 286,55



JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 - 30.06.2019 r.	01.04 - 30.06 2018 r.	01.01 - 30.06.2019 r.	01.01 - 30.06.2018 r.
G. Przychody finansowe	1 016 538,63	1 785 544,81	1 017 009,20	3 812 713,35
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
II. Odsetki	18 787,71	5,59	19 257,96	16,09
III. Zysk ze zbycia inwestycji	467 000,00	1 785 539,22	467 000,00	3 812 697,26
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V. Inne	530 750,92	0	530 751,24	0
H. Koszty finansowe	745 204,29	630 417,78	1 182 979,40	1 381 929,85
I. Odsetki	743 829,53	627 047,88	1 181 604,64	1 324 305,10
II. Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	40 000,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
IV. Inne	1 374,76	3 369,90	1 374,76	17 624,75
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	-32 293,99	1 490 001,12	2 111 047,21	2 506 070,05
J. Podatek dochodowy	53 637,00	0	107 274,00	0
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
L. Zysk (strata) netto	-85 930,99	1 119 908,67	2 003 773,21	2 089 717,60

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Pozycja	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 - 30.06.2019 r.	01.04 - 30.06 2018 r.	01.01 - 30.06.2019 r.	01.01 - 30.06.2018 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (<i>strata</i>) netto	-85 930,99	1 119 908,67	2 003 773,21	2 089 717,60
II. Korekty razem	-360 195,94	-401 006,42	-877 331,12	6 822 539,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (<i>I±II</i>)	-446 126,93	718 902,25	1 126 442,09	8 912 257,21
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	3 866 486,10	3 128 142,08	5 051 743,95	5 267 300,12
II. Wydatki	0	-327 062,77	0	-10 959 453,28
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (<i>I-II</i>)	3 866 486,10	2 801 079,31	5 051 743,95	-5 692 153,16
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	2 441 748,80	3 380 240,00	3 566 150,04	8 641 137,63
II. Wydatki	5 944 791,34	-398 016,42	10 019 098,57	-5693 478,03
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (<i>I-II</i>)	-3 503 042,54	2 982 223,58	-6 452 948,53	2 947 659,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	-82 683,37	6 502 205,14	-274 762,49	6 167 763,65
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-82 683,37	6 502 205,14	-274 762,49	6 167 763,65
F. Środki pieniężne na początek okresu	485 253,08	678 121,06	677 332,20	1 690 683,61
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	402 569,71	7 180 326,20	402 569,71	7 858 447,26



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 - 30.06.2019 r.	01.04 - 30.06.2018 r.	01.01 - 30.06.2019 r.	01.01 - 30.06.2018 r.
Kapitał własny na początek okresu	37 119 168,66	9 393 503,62	35 029 464,46	9 393 503,62
- korekty błędów podstawowych	0	0	0	0
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0	0	0	0
Kapitał własny na początek okresu po korektach	37 119 168,66	9 393 503,62	35 029 464,46	9 393 503,62
Kapitał zakładowy na początek okresu	1 063 726,40	1 041 946,40	1 063 726,40	1 041 946,40
Zmiany kapitału zakładowego	100 000,00	0	100 000,00	0
zwiększenia (z tytułu)	100 000,00	0	100 000,00	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	100 000,00	0	100 000,00	0
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0	0	0	0
- podwyższenie kapitału (emisja serii C)	0	0	0	0
- podwyższenie kapitału (emisja serii G,H)	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- umorzenia udziałów (akcji)	0	0	0	0
- pokrycia straty	0	0	0	0
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	6 276 030,82	12 941 169,80	6 276 030,82	12 941 169,80
Zmiany kapitału zapasowego	0	0	2 900 000,00	0
zwiększenia (z tytułu)	2 900 000,00	0	2 900 000,00	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	2 900 000,00	0	0	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0	0	0
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0	0	0	0
- z podziału zysku	0	0	0	0
- z kapitału z aktualizacji	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- przeniesienie na kapitał podstawowy	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	9 176 030,82	12 941 169,80	9 176 030,82	12 941 169,80

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 – 30.06.2019 r.	01.04 – 30.06 2018 r.	01.01 – 30.06.2019 r.	01.01 – 30.06.2018 r.
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0	0	0
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– inne	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– zbycia środków trwałych	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	2 100 000,00	0	2 100 000,00	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0	0	0
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– wpłaty na podwyższenie kapitału	0	0	0	0
– inne	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– inne	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	2 100 000,00	0	2 100 000,00	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	27 679 411,44	-4 589 612,58	0	-4 589 612,58
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	0	0
– korekty błędów podstawowych	0	0	0	0
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0	0	0	0
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	27 679 411,44	0	0	0
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– podział zysku z lat ubiegłych – wynik na dzień przekształcenia	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0	0	0	0
– przeniesienie wyniku na kapitał zapasowy	0	0	0	3 424 577,78
– zmiana formy prawnej spółki	0	0	0	0
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	0	0



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

II kwartał 2019 01.04 – 30.06.2019 r.	II kwartał 2019	II kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.04 – 30.06.2019 r.	01.04 – 30.06.2018 r.	01.01 – 30.06.2019 r.	01.01 – 30.06.2018 r.
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-5 006 343,37	-4 589 612,58	0	-4 589 612,58
– korekty błędów podstawowych	2 916 639,17	0	0	0
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	-4 589 612,58	0	-4 589 612,58
zwiększenia (z tytułu)	0	0	2 916 639,17	0
– przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
– pokrycie z kapitału zapasowego	0	0	0	0
– pokrycie z wyniku finansowego	0	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	-4 589 612,58	2 916 639,17	-4 589 612,58
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	22 673 068,07	-4 589 612,58	22 673 068,07	-4 589 612,58
Wynik netto	2 003 733,21		2 003 773,21	
zysk netto		1 119 908,67		2 089 717,60
strata netto	0	0	0	0
odpisy z zysku	0	0	0	0
Kapitał własny na koniec okresu	37 116 598,50	10 513 412,29	37 116 598,50	11 483 221,22

KOMENTARZ ZARZĄDU

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

Spółka w bieżącym okresie kontynuowała sprzedaż i remonty w budynkach, wobec których ponosiła nakłady w minionych kwartałach i w obecnym. Główne działania nadal skoncentrowane były w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Kopernika i Styczyńskiego w Katowicach. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły **5 993 404,86 PLN** i były wyższe od ubiegłorocznych o **3 040 985,16 PLN**. Narastająco wartość przychodów ze sprzedaży osiągnęła sumę **12 494 023,41 PLN**, o **7 443 192,82 PLN** więcej niż w analogicznym okresie w 2018 roku.

Koszty realizacji poszczególnych inwestycji wpłynęły na wynik finansowy. Bieżący kwartał przyniósł stratę w wysokości **-85 930,99 PLN**, spowodowaną min. nakładami poniesionymi na remont lokali, wobec których sprzedaż planowana jest kolejnych kwartałach. Strata znajduje pokrycie min. w zaliczkach wpłaconych przez klientów na poczet realizacji umów przedwstępnych sprzedaży a także w przychodzie przyszłych okresów. Łączny zysk narastająco na koniec II kwartału 2019 wyniósł **2.003.773,21 PLN**.

Wysoka pozostaje pozycja aktywów Spółki, która w omawianym okresie osiągnęła sumę **99 582 928,70 PLN** podczas gdy w II kwartale 2018 roku wartość ta wyniosła **35 382 442,62 PLN**.

W omawianym okresie spółka przeprowadziła emisję obligacji serii W, w wyniku której pozyskała **3.320.000,00 PLN**. Środki zostaną wykorzystane na bieżącą działalność spółki związaną z zakupem i modernizacją nieruchomości. W najbliższych kwartałach Emitent planuje sfinalizować zakup budynku położonego w centrum miasta Katowice przy Placu Wolności 2. Planowane przychody z tej inwestycji zintensyfikują działalność Emitenta również w obszarze prowadzonych prac remontowych.

W wyniku rejestracji przez Sąd rejestrowy wniosku Emitenta o podwyższenie kapitału zakładowego w związku z emisją akcji serii J w trybie subskrypcji prywatnej, podczas której zostało objętych **1 000 000 akcji**, o wartości **0,10 PLN** każda, tj. o łącznej wartości nominalnej wszystkich objętych akcji w wysokości **100 000,00 PLN**, wysokość kapitału zakładowego Emitenta wzrosła na koniec okresu o **100.000,00 PLN**. Cena emisyjna jednej akcji wyniosła **3,00 zł**, co oznacza, że spółka pozyskała w wyniku oferty **3 000 000,00 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 PRZYCZYŃ 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.

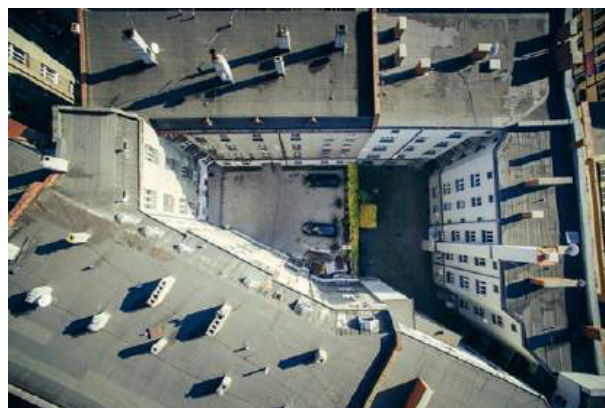
Ilość mieszkań: 47



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





OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

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



KATOWICE SŁOWACKIEGO 39

Kamienica mieszkalno-handlowa z roku 1905 w stylu secesyjnym, położona na działce podlegającej ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stanowi kontynuację działań polegających na złożonych inwestycjach w budynki położone w centrum miasta Katowice. Nietuzinkowe detale elewacji oraz rozkład pomieszczeń wskazują na wysoki potencjał tej nieruchomości. Spółka planuje przeprowadzić gruntowny remont w porozumieniu z odpowiednimi organami, który nie tylko zwiększy wartość, ale i wpłynie na atrakcyjność przeznaczonych do sprzedaży lokali.

Ilość mieszkań: 22

Ilość lokali usługowych: 12



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



OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

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



JAWORZNO **RYNEK 5a**

Inwestycja w Jaworznie to dom wielorodzinny położony w samym sercu rynku, otoczony różnymi punktami gastronomicznymi i handlowymi. Prestiż tej kamienicy nadaje położenie, a zacisze i kameralność, dostęp do placu zieleni na podwórzu. Obecnie Spółka pracuje nad planem gospodarczym renowacji budynku.

Ilość mieszkań: 5



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





OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

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.

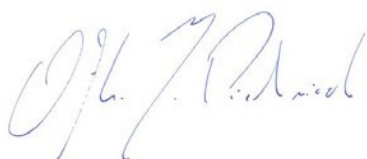
PODSUMOWANIE

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


- 🕒 wartość wszystkich aktywów Spółki wyniosła **99 582 928,70 PLN**,
- 🕒 przychód netto ze sprzedaży (narastająco) **12 494 023,41 PLN**
- 🕒 zysk netto na koniec okresu (narastająco) wyniósł **2 003 773,21 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