

RAPORT KWARTALNY ZA OKRES 1.01.2019 - 31.03.2019

Katowice, dnia 15 maja 2019 r.



Spis treści

1. List zarządu do akcjonariuszy.....	3
2. Podstawowe informacje o emitencie.....	4
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu.....	21
4. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe.....	23
5. Komentarz zarządu.....	30
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta.....	32
7. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych.....	36
8. Podsumowanie.....	36



Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

przed Państwem raport za pierwszy kwartał 2019 roku działalności spółki Śląskie Kamienice S.A. Dzięki konsekwentnym działaniom przychód ze sprzedaży w pierwszym okresie roku osiągnął spektakularny wynik 6 486 188,55 PLN.

Łączna suma wszystkich przychodów narastająco na koniec I kwartału 2019 roku przewyższyła ubiegłoroczny wynik. Zysk netto na koniec tego okresu osiągnął 2 323 481,83 PLN.

W wyniku wdrożenia zmian polityki rachunkowości, wartość wszystkich aktywów spółki na dzień 31 marca 2019 roku wyniosła 98 356 004,86 PLN. Zmiany polityki rachunkowości zostały przeprowadzone w związku z procesem przygotowywania do wprowadzenia akcji spółki na rynek regulowany Giełdy Papierów Wartościowych S.A.

Dobry początek roku za nami!

Zapraszam do zapoznania się z raportem i bacznego obserwowania poczynań zespołu Śląskich Kamienic.

Z poważaniem,

Ofka 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: **1 063 726,40 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. wynajem pokoi w pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest **Fulinowo sp. z o.o.** – spółka zależna od Emitenta – umiejscowionych w Kuźnicy (Półwysep Helski) oraz 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 kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych,
4. **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.

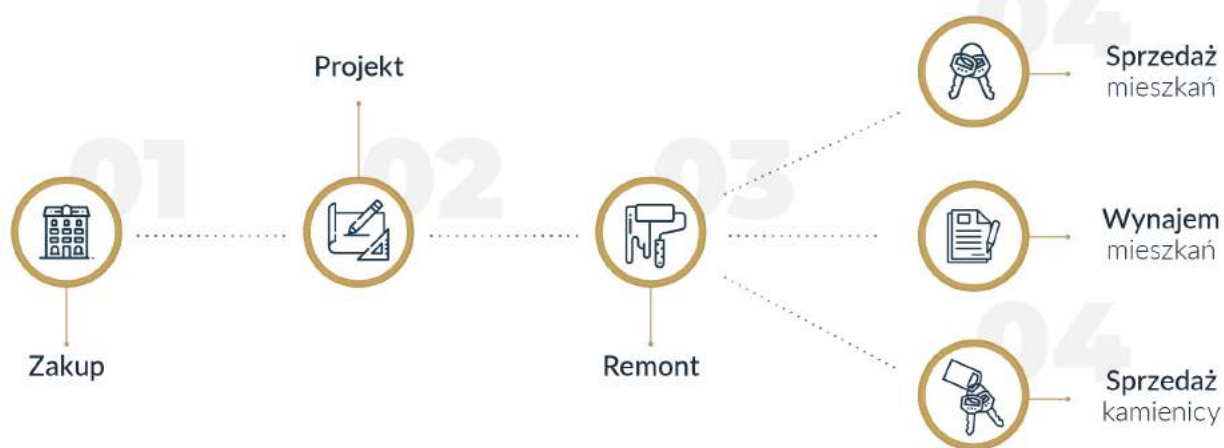
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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 pożądaný 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.*



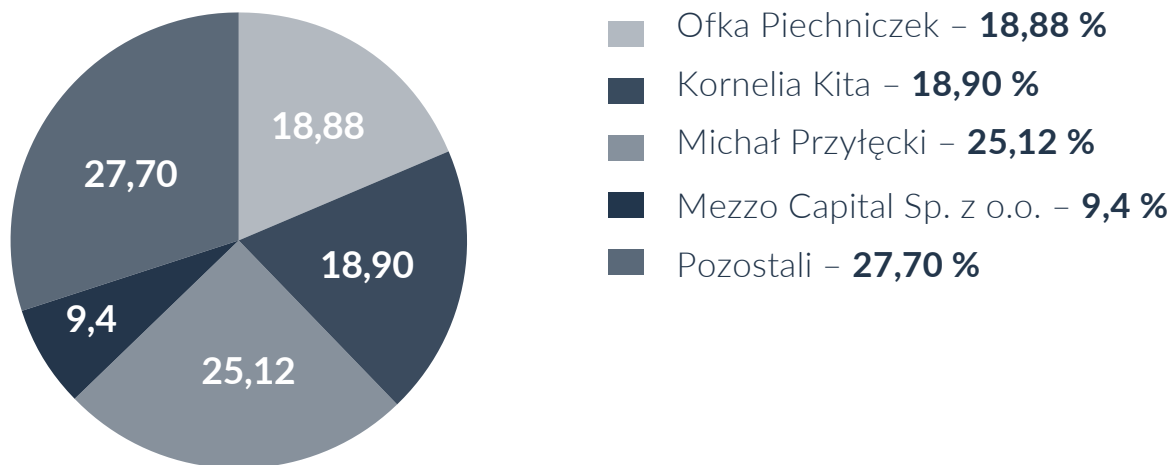
PRZED



INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA

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

STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



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	18,88 %	18,88 %
2	Kornelia Kita	2 010 573	18,90 %	18,90 %
3	Michał Przyłęcki	2 671 762	25,12 %	25,12 %
4	Mezzo Capital Sp. z o.o.	1 000 000	9,4 %	9,4 %
5	Pozostali	2 946 596	27,70 %	27,70 %
		10 637 264	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
ŚAŁĄSKA PROHIBICJA SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2019	01.01.2018	narastająco	narastająco
	31.03.2019	31.03.2018	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	1 447 015,35		1 447 015,35	
Zysk (strata) ze sprzedaży	-391 330,68		-391 330,68	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-400 814,48		-400 814,48	
Zysk (strata) brutto	-418 905,04		-418 905,04	
Zysk (strata) netto	-418 905,04		-418 905,04	
Aktywa razem	8 720 344,53		8 720 344,53	
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 462 000,00		1 462 000,00	
Kapitał własny	439 200,89		439 200,89	



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: **12 622 602,50 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

70,97 proc.

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

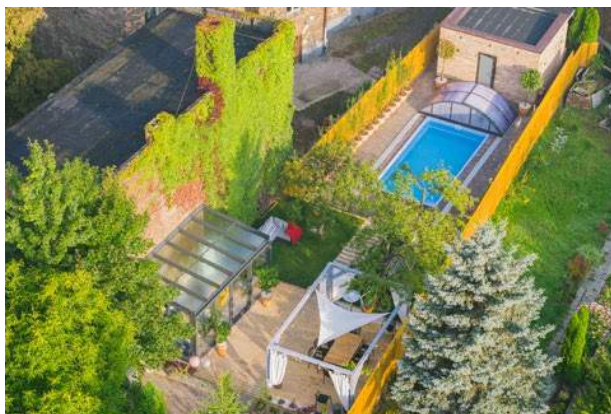
70,97 proc.

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

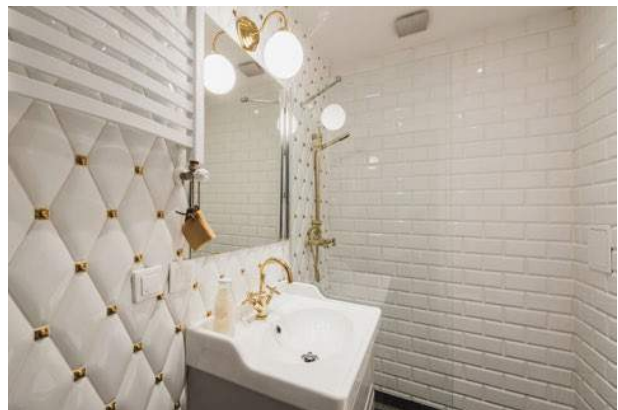
APARTAMENTY w centrum Katowic



* źródło: Emitent



APARTAMENTY w katowickim Nikiszowcu



* źródło: Emitent

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
HORNIGOLD REIT S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2019	01.01.2018	narastająco	narastająco
	31.03.2019	31.03.2018	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	900 175,09	0	900 175,09	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	155 274,23	-8 902,00	155 274,23	-8 902,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	155 274,98	-8 902,00	155 274,98	-8 902,00
Zysk (strata) brutto	152 515,26	-8 667,96	152 515,26	-8 667,96
Zysk (strata) netto	152 515,26	-8 667,96	152 515,26	-8 667,96
Aktywa razem	8 321 355,84	2 010 289,18	8 321 355,84	2 010 289,18
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 793 647,20	545 154,13	1 793 647,20	545 154,13
Kapitał (fundusz) akcyjny	12 622 602,50	12 622 602,50	12 622 602,50	12 622 602,50
Kapitał własny	6 527 708,64	366 814,99	6 527 708,64	366 814,99

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: **349 000 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.



INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

w tym informacje o zmianach stosowanych zasad
(polityki) rachunkowości

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za I 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 2013 r. poz. 330 i 613).

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 producenta Hansa World.

Opis systemu przetwarzania danych zawarty jest w instrukcji użytkownika opracowanej przez producenta oprogramowania oraz w dostępnej z pozycji poszczególnego operatora systemu funkcji „POMOC”.

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 – wartość początkowa pomniejszona o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku braku możliwości ustalenia ceny nabycia składnika aktywów, w szczególności przyjętego nieodpłatnie lub w formie darowizny jego wycenę dokonuje się według cen sprzedaży (cen rynkowych) poprzez analizę wartości rynkowej takiego samego lub podobnego przedmiotu (obiektu).

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) rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

e) należności i udzielone pożyczki – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności,

f) 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,

g) rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości,

h) kapitały (fundusze) własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej.

Zmiany metod księgowości i wyceny:

Zmieniono prezentację w RZiS sprzedaż nieruchomości, odnosząc je bezpośrednio na część operacyjną rozliczeń RZiS tj. sprzedaż towarów poz. A.IV RZiS oraz koszt własny sprzedaży towarów poz. B.VIII RZiS.

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

J/w. Zmiana prezentacji rozliczeń w zakresie sprzedaży nieruchomości nie wpływa na zmianę rozliczenia wyniku finansowego jednostki.



KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

JEDNOSTKOWY BILANS

Pozycja	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.03.2018	31.03.2019
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	35 467 188,21	53 008 709,74
I. Wartości niematerialne i prawne	903 279,81	272 335,35
II. Rzeczowe aktywa trwałe	921 191,02	2 205 404,48
III. Należności długoterminowe	7 869 211,36	0
IV. Inwestycje długoterminowe	25 632 599,92	46 793 798,26
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	140 906,10	3 373 171,65
B. Aktywa obrotowe	23 348 382,59	43 141 333,56
I. Zapasy	17 962 204,83	1 143 916,43
II. Należności krótkoterminowe	2 515 738,08	9 382 942,29
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 820 478,78	27 939 898,23
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	49 960,90	4 674 576,61
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	2 205 961,56
D. Udziały (akcje) własne	0	0
AKTYWA RAZEM	60 307 532,36	98 356 004,86
A. Kapitał (fundusz) własny	10 363 312,55	42 729 780,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 041 946,40	1 063 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	12 941 169,80	6 276 030,82
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	31 057 540,95
VI. Zysk (strata) netto	969 808,93	2 232 481,83
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	49 944 219,81	55 626 224,86
I. Rezerwy na zobowiązania	17 072,48	28 368,47
II. Zobowiązania długoterminowe	27 257 926,93	28 397 818,71
III. Zobowiązania krótkoterminowe	22 526 350,11	27 200 037,68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	142 870,29	0,00
PASYWA RAZEM	60 307 532,36	98 356 004,86

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 486 188,55	2 098 410,89	6 486 188,55	2 098 410,89
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 622 212,80	735 300,28	5 622 212,80	735 300,28
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	863 975,75	0	863 975,75	0
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	1 363 110,61	0	1 363 110,61
B. Koszty działalności operacyjnej	3 827 219,50	2 370 618,45	3 827 219,50	2 370 618,45
I. Amortyzacja	103 000,44	265 140,71	103 000,44	265 140,71
II. Zużycie materiałów i energii	263 394,30	429 712,52	263 394,30	429 712,52
III. Usługi obce	1 448 056,53	649 491,61	1 448 056,53	649 491,61
IV. Podatki i opłaty	143 894,01	42 229,11	143 894,01	42 229,11
V. Wynagrodzenia	243 667,05	185 575,71	243 667,05	185 575,71
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 553,46	1 809,04	9 553,46	1 809,04
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	64 344,63	48 058,02	64 344,63	48 058,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 508 043,18	755 601,73	1 508 043,18	755 601,73
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 658 969,05	-272 207,56	2 658 969,05	-272 207,56
D. Pozostałe przychody operacyjne	64 344,63	14 620,81	64 344,63	14 620,81
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Dotacje	0	14 586,36	0	14 586,36
III. Inne przychody operacyjne	64 344,63	34,45	64 344,63	34,45
E. Pozostałe koszty operacyjne	-22,55	2 000,79	-22,55	2 000,79
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III. Inne koszty operacyjne	-22,55	2 000,79	-22,55	2 000,79
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 723 336,23	-259 587,54	2 723 336,23	-259 587,54



JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03 2018 r.	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.
G. Przychody finansowe	470,57	2 027 168,54	470,57	2 027 168,54
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
II. Odsetki	470,25	10,50	470,25	10,50
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0	2 027 158,04	0	2 027 158,04
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V. Inne	0,32	0	0,32	0
H. Koszty finansowe	437 687,97	751 512,07	437 687,97	751 512,07
I. Odsetki	0	697 257,22	0	697 257,22
II. Strata ze zbycia inwestycji	0	40 000,00	0	40 000,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
IV. Inne	437 687,97	14 254,85	437 687,97	14 254,85
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	2 286 118,83	1 016 068,93	2 286 118,83	1 016 068,93
J. Podatek dochodowy	53 637,00	0	53 637,00	0
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
L. Zysk (strata) netto	2 232 481,83	969 808,93	2 232 481,83	969 808,93

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Pozycja	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (<i>strata</i>) netto	2 232 481,83	969 808,93	2 232 481,83	969 808,93
II. Korekty razem	1 213 205,51	7 223 546,03	1 213 205,51	7 223 546,03
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (<i>I±II</i>)	3 445 687,34	8 193 354,96	3 445 687,34	8 193 354,96
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	0	2 139 158,04	0	2 139 158,04
II. Wydatki	2 562 499,00	-10 632 390,51	2 562 499,00	-10 632 390,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (<i>I-II</i>)	-2 562 499,00	-8 493 232,47	-2 562 499,00	-8 493 232,47
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	369 363,98	5 260 897,63	369 363,98	5 260 897,63
II. Wydatki	1 710 913,93	-5 295 461,61	1 710 913,93	-5 295 461,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (<i>I-II</i>)	-1 341 549,95	-34 563,98	-1 341 549,95	-34 563,98
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	-458 361,61	-334 441,49	-458 361,61	-334 441,49
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-458 361,61	-334 441,49	-458 361,61	-334 441,49
F. Środki pieniężne na początek okresu	677 332,20	1 012 562,55	677 332,20	1 012 562,55
G. Zysk (<i>strata</i>) z działalności operacyjnej (C+D-E)	218 970,59	678 121,05	218 970,59	678 121,05



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.
Kapitał własny na początek okresu	40 497 298,17	9 393 503,62	40 497 298,17	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	40 497 298,17	9 393 503,62	40 497 298,17	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	0	0	0	0
zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	0	0	0	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	1 063 726,40	1 041 946,40	1 063 726,40	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	0	0
zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	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	6 276 030,82	12 941 169,80	6 276 030,82	12 941 169,80

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 – 31.03.2019 r.	01.01 – 31.03 2018 r.	01.01 – 31.03.2019 r.	01.01 – 31.03.2018 r.
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
<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	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0	0	2 100 000,00	0
– wpłaty na podwyższenie kapitału	0	0	0	0
– inne	0	0	2 100 000,00	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	31 057 540,95	-4 589 612,58	-4 589 612,58	-4 589 612,58
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	5 465 259,15	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	0	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
– podział wyniku	0	0	0	0
– 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

	I kwartał 2019	I kwartał 2018	2019 narastająco	2018 narastająco
	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.	01.01 - 31.03.2019 r.	01.01 - 31.03.2018 r.
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	-4 589 612,58	0	-4 589 612,58
- korekty błędów podstawowych	0	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	0	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	0	-4 589 612,58
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	31 057 540,95	-4 589 612,58	31 057 540,95	-4 589 612,58
Wynik netto	2 232 481,83		2 232 481,83	
zysk netto	2 232 481,83	969 808,93	2 232 481,83	969 808,93
strata netto	0	0	0	0
odpisy z zysku	0	0	0	0
Kapitał własny na koniec okresu	42 729 780,00	10 363 312,55	42 729 780,00	10 363 312,55

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 skupiła się przede wszystkim na finalizacji sprzedaży w inwestycjach, wobec których poniosła nakłady w minionych kwartałach. Główne działania nadal skoncentrowane były w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Kopernika i Styczyńskiego w Katowicach. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły **6 486 188,55 zł** i były wyższe od ubiegłorocznych o **4 387 777,66 zł**. Zysk spółki na koniec I kwartału 2019 roku wyniósł **2 232 481,83 zł**. W porównaniu do analogicznego kwartału 2018 roku spółka odnotowała wzrost o **1 262 672,90 zł** co jest wynikiem konsekwentnej realizacji przyrzeczonych umów sprzedaży z klientami spółki.

W wyniku zmian polityki rachunkowości spółka prezentuje aktywa z przeszacowaniami. Wartość wszystkich aktywów spółki to **98 356 004,86 zł**, o **38 048 472,50 zł** więcej niż w roku ubiegłym. Znaczący wzrost spółka odnotowała również w pozycji Kapitałów własnych, prezentując na koniec okresu wartość **42 729 780,00 zł** podczas gdy w I kwartale 2018 roku wartość ta wyniosła **10 363 312,55 zł**.

W omawianym okresie spółka sfinalizowała spłaty zobowiązań z tytułu obligacji w **wysokości 1 000 000,00 zł** oraz kredytów udzielonych do kwoty **3 750 000,00 zł**. Ponadto przeprowadziła emisję obligacji serii F2, w wyniku której pozyskała 1 000 000,00 zł na kolejne inwestycje oraz emisję akcji serii J w trybie subskrypcji prywatnej, w wyniku której zostało objętych **1 000 000 akcji**, o wartości **0,10 zł** każda, tj. o łącznej wartości nominalnej wszystkich objętych akcji w wysokości **100 000,00 zł**. Cena emisyjna jednej akcji wyniosła **3,00 zł**, co oznacza, że spółka pozyskała kapitał w wysokości **3 000 000,00 zł**. Kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony o kwotę **100 000,00 zł**. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie doszło do rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki przez właściwy Sąd Rejestrowy.



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.

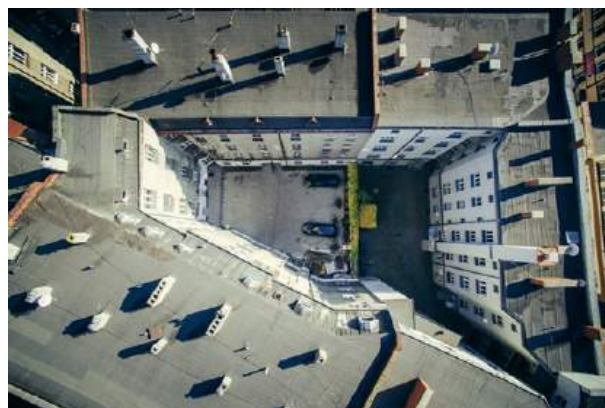
Ilość mieszkań: 47



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





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 I kwartału 2019 roku:

— wartość wszystkich aktywów Spółki wyniosła **98 356 004,86 PLN**,

— przychód netto ze sprzedaży **6 486 188,55 PLN**

— zysk netto na koniec okresu wyniósł **2 232 481,83 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