
RAPORT KWARTALNY ZA OKRES 1.01.2020 - 31.03.2020

Katowice, dnia 15 maja 2020 r.



Spis treści

1. List zarządu do akcjonariuszy.....	3
2. Podstawowe informacje o emitencie.....	4
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu.....	26
4. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe.....	27
5. Komentarz zarządu.....	35
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta.....	37
7. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych.....	41
8. Podsumowanie.....	41



Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

Przekazuje Państwu raport za I kwartał 2020 roku z działalności spółki Śląskie Kamienice S.A. Miniony okres, to czas nowej i trudnej rzeczywistości, również dla Śląskich Kamienic. Ograniczenia, związane z pandemią koronawirusa COVID-19, a także niepewność wpływały na decyzje naszych klientów i odcisnęły piętno na wynikach finansowych Spółki. Sprzedaż lokali została przeniesiona na II i III kwartał 2020 roku.

Jednak nie poddaliśmy się i postawiliśmy sobie cel, aby jak najlepiej wykorzystać ten czas!

Z dumą przekazuję Państwu, że w tym trudnym czasie nie przerwailiśmy prac remontowych w naszych największych inwestycjach. Dzięki zaangażowaniu nowych ekip zrealizowaliśmy znaczną część prac, które planowaliśmy zakończyć dopiero na przełomie II i III kwartału 2020 roku. Poniesione nakłady min. na remont w bieżącym okresie wyniosły **2 679 139,44 zł**, niemal dwukrotnie więcej niż w tym samym okresie 2019 roku, niedotkniętym pandemią. Wartość aktywów spółki osiągnęła **89 403 313,18 zł**. Rozpoczęliśmy również przedsprzedaż w naszej flagowej inwestycji, przepięknej kamienicy przy Placu Wolności 2 w Katowicach. Nie przerwailiśmy wypłat odsetek od obligacji, ani nie dopuściliśmy do dezorganizacji biura, czy zarządzania projektami. Dzięki temu jesteśmy teraz dalej, niż moglibyśmy się spodziewać na początku pandemii.

Idzie lato a my z nową energią wracamy do biura! Już wkrótce przystąpimy do realizacji naszej nowej strategii rozwoju na lata 2020 - 2022 Zapraszam do zapoznania się z raportem i baczego obserwowania poczynań zespołu Śląskich Kamienic.

Z poważaniem,

Ofka Piechniczek

Prezes Zarządu



PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

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

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

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

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

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

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

1. kompleksową obsługę wynajmu lokali zakupionych przez klientów w ramach tzw. usługi zastępstwa inwestorskiego, w tym także doradztwo z zakresu wynajmu i obsługi rynku nieruchomości.
2. **Śląska Prohibicja S.A. oraz SP PRODUKCJA sp. z o.o. (dawniej Śląska Prohibicja Sp. z o.o.)** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem obu spółek, stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych. Na ten moment SP Produkcja Sp. z o.o. prowadzi działalność outsorsingową (usługi cateringowe i dysponowanie niezbędnym personelem restauracyjnym) w stosunku do Śląskiej Prohibicji SA.
3. **Hornigold S.A. i Hornigold Reit S.A.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółek stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach, w tym również lokali będących własnością Emitenta oraz sprzedaż apartamentów w ramach oferty condo.
4. **Farmy Fotowoltaiki Sp. z o.o. (poprzednio Polskie Majątki Ziemskie Sp. z o.o.)** z siedzibą w Katowicach. Spółka prowadzi działalność w obszarze budowy farm fotowoltaicznych, w tym skupia się przede wszystkim na nabywaniu gruntów z przeznaczeniem pod działalność tych farm. Planuje wykorzystywać nieruchomości Emitenta, tj. dachy budynków i grunty pod działalność farm fotowoltaicznych lub montaż paneli fotowoltaicznych, na dachach o ile pozwolą na to warunki techniczne.

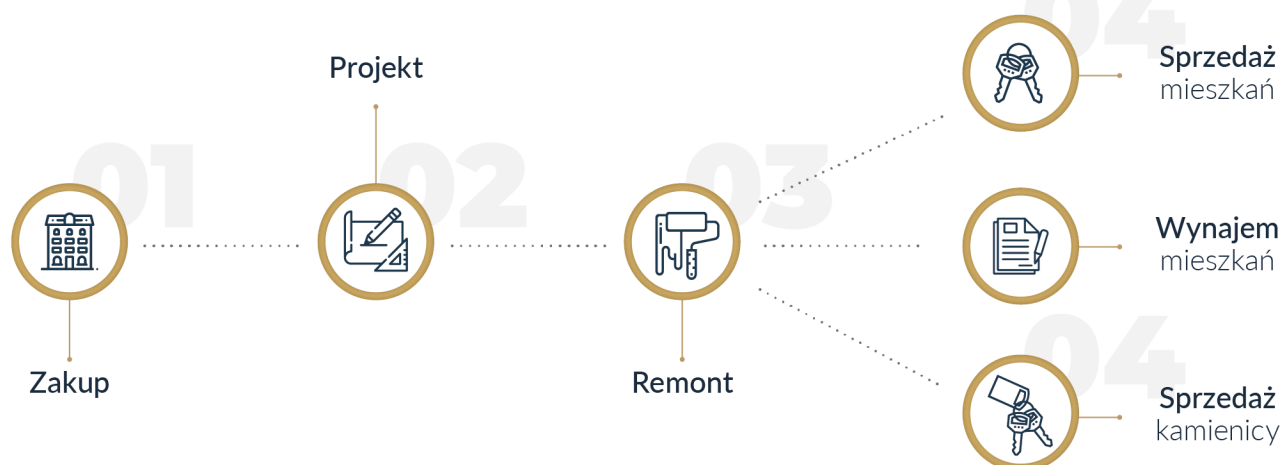
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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

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

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

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



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



INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA



Sprzedaż lokali

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



Wynajem

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



Zakup nieruchomości

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

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

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

Źródłem finansowania zakupu nieruchomości przez Emitenta jest:

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



Projektowanie

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



Remont lub modernizacja nieruchomości

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



INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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

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

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



KATOWICE PLAC WOLNOŚCI 2



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



Zarząd Emitenta raportem ESPI 15/2020 z dnia 3 marca 2020 roku poinformował o rozszerzeniu obszaru działalności oraz strategii rozwoju Emitenta i jego Grupy Kapitałowej na lata 2020 – 2022, w następujących obszarach:

1/ WEJŚCIE NA RYNEK ŁÓDZKI - Zarząd Emitenta planuje rozpocząć inwestycje w nieruchomości w ramach nowych lokalizacji poza obszarem Górnego Śląska, w oparciu o dotychczasowy model biznesowy oraz przy wykorzystaniu zdobytej wiedzy i doświadczenia a także implementując wypracowane do tej pory know how. Celem realizacji powyższych założeń, w pierwszej kolejności Emitent planuje rozpocząć działalność na terenie województwa łódzkiego. W tym celu Emitent planuje zawiązać spółkę celową pod nazwą Łódzkie Kamienice Spółka Akcyjna „dalej jako: "Łódzkie Kamienice"”, która będzie spółką w 100 % zależną od Emitenta. W wyniku dokonanych przez Zarząd Emitenta szczegółowych analiz, Zarząd zidentyfikował rynek nieruchomości w województwie łódzkim jako cechujący się dynamicznym rozwojem, w czym upatruje szansę na rozwój prowadzonej przez Emitenta i jego Grupy Kapitałowej działalności operacyjnej.

2/ ROZPOCZĘCIE DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ - Spółka planuje rozszerzenie dotychczasowej działalności o działalność deweloperską, obejmującą wykonanie jednego lub większej liczby przedsięwzięć deweloperskich o przeznaczeniu zarówno mieszkalnym jak i użytkowym. Zarząd Emitenta w ramach dotychczasowej działalności nabył niezbędną wiedzę i umiejętności do realizacji tego typu projektów a także dysponuje zespołem doświadczonych specjalistów.

3/ WZMOCNIENIE PORTFELA NIERUCHOMOŚCI - Emitent planuje w kolejnych 2 latach działalności kupić 10 kolejnych kamienic w ramach realizowanej podstawowej działalności Emitenta. W ramach bieżącej działalności Zarząd planuje również zwiększyć zakres usług dodatkowych opartych na zastępstwie inwestorskim, polegającym dotychczas na kompleksowej obsłudze wynajmu lokali kupionych przez klientów Emitenta. Emitent planuje rozszerzyć katalog świadczonych usług poprzez przyjęcie roli operatora dużych i złożonych przedsięwzięć deweloperskich i zarządczych, w tym również hoteli, domów seniora, szpitali i placówek medycznych w oparciu o działalność własną, a także działalność spółek zależnych od Emitenta.

Emitent w odpowiedzi na oczekiwania klientów i inwestorów stworzył ofertę, obejmującą świadczenie przez Emitenta usług obejmujących kompleksowe przygotowanie inwestycji na rynku nieruchomości, tj. pozyskanie i zakup atrakcyjnych nieruchomości w oparciu o oczekiwania finansowe klienta, stworzenie indywidualnego planu remontowego i finansowego, przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych oraz późniejsze kompleksowe zarządzanie inwestycjami, przy założeniu osiągnięcia przez inwestora zysku z inwestycji.

4/ ZMIANA SPOSOBU POZYSKIWANIA FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO - Emitent planuje ponadto do końca 2022 roku spłacić wszystkie zobowiązania w stosunku do obligatariuszy oraz dokonać zwiększenia zaangażowania w bieżącym kapitale inwestycyjnym z tytułu kredytów i pożyczek udzielonych przez banki i zewnętrzne instytucje finansowe. Do momentu realizacji powyższego założenia, Emitent nie wyklucza emisji nowej serii obligacji jednakże z zachowaniem maksymalnego terminu spłaty do końca 2022 roku.

5/ OTWARCIE NA EKOTECHNOLOGIE - Emitent w ramach bieżącej działalności będzie przeprowadzał kompleksowe działania termomodernizacyjne z zastosowaniem proekologicznych, nowoczesnych rozwiązań i produktów. Ponadto w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta, poprzez działalność spółki zależnej do Emitenta, tj. Farma Fotowoltaiki sp. z o.o. prowadzona będzie działalność związana z budowaniem i zarządzaniem farmami fotowoltaiki, tym również nabywanie istniejących farm fotowoltaiki, zatwierdzonych projektów farm fotowoltaiki oraz gruntów pod tego typu działalność

6/ Emitent planuje podjęcie działań mających na celu spełnienie przez Emitenta warunków niezbędnych do przeniesienia notowań Emitenta na główny rynek Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

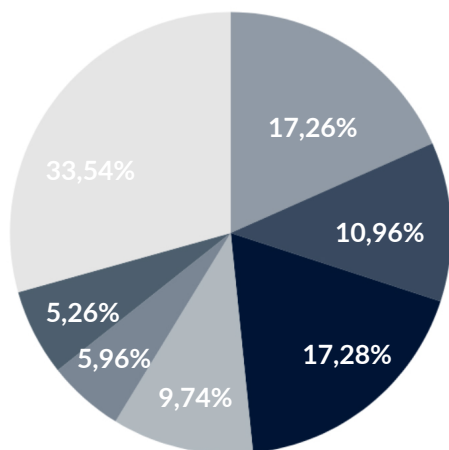
7/ Emitent planuje również wzmocnić działalność spółek zależnych, tj. Śląska Prohibicja S.A. oraz Hornigold Reit S.A. poprzez min. uruchomienie nowej sali bankietowej i konferencyjnej, położonej przy istniejącej restauracji w Katowicach, w dzielnicy Nikiszowiec oraz zakup kolejnego hotelu Hornigold.



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 – **10,96 %**
- January Ciszewski * – **5,26%**
- Kuźnica Centrum Sp. z o.o.* – **9,74%**
- Sirra Inwestycje Sp. z o.o.** – **5,96%**
- Pozostali – **33,54%**

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	1 276 000	10,96 %	10,96 %
4	January Ciszewski	612.000	5,26 %	5,26 %
5	Kuźnica Centrum Sp. z o.o.	1 133 672	9,74%	9,74%
6	Sirra Inwestycje Sp. z o.o.	693 792	5,96%	5,96%
7	Pozostali	3 902 894	33,54 %	33,54%
		11 637 264	100 %	100 %

* Pan January Ciszewski posiadający bezpośrednio 612 000 akcji Emitenta stanowiących 5,26% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 5,26% w głosach na Walnym Zgromadzeniu jest jednocześnie prezesem Kuźnica Centrum Sp. z o.o., która posiada 1 133 672 akcji Emitenta stanowiących 9,74% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 9,74% w głosach na Walnym Zgromadzeniu,

**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.

SP PRODUKCJA Sp. z o.o. (dawniej ŚLĄSKA PROHIBICJA SP. Z O.O.)

Firma: **SP PRODUKCJA Sp. z o.o. kontynuująca działalność Śląskiej Prohibicji Sp. z o.o.**

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.

ŚLĄSKA PROHIBICJA S.A.

Firma: **Śląska Prohibicja S.A.**

Forma prawna: **Spółka Akcyjna**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:
30 września 2019 roku

KRS: **0000804978**

Kapitał zakładowy: **100 000,00 PLN**

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

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:
100 proc.

Przedmiotem działalności obu spółek, stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych. Na ten moment SP Produkcja Sp. z o.o. prowadzi działalność outsorsingową (usługi cateringowe i dysponowanie niezbędnym personelem restauracyjnym) w stosunku do Śląskiej Prohibicji SA.

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 S.A. i SP PRODUKCJI Sp. z o.o.** będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstępianie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.



Restauracja ŚLĄSKA PROHIBICJA



* źródło: Emitent

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓLKI ZALEŻNEJ ŚLĄSKA PROHIBICJA S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019	narastająco	
			01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	1 427 231,62	0,00	1 427 231,62	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	167 925,93	0,00	167 925,93	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	197 511,40	0,00	197 511,40	0,00
Zysk (strata) brutto	197 583,01	0,00	197 583,01	0,00
Zysk (strata) netto	181 491,01	0,00	181 491,01	0,00
Aktywa razem	4 047 734,85	0,00	4 047 734,85	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 357 597,62	0,00	4 357 597,62	0,00
Kapitał (fundusz) akcyjny	100 000,00	0,00	100 000,00	0,00
Kapitał własny	730 252,88	0,00	730 252,88	0,00



WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓLKI ZALEŻNEJ SP PRODUKCJA SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020	01.01.2019	narastająco	narastająco
	31.03.2020	31.03.2019	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	186 650,00	1 287 587,79	186 650,00	1 287 587,79
Zysk (strata) ze sprzedaży	-396 423,93	-555 106,76	-396 423,93	-555 106,76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-434 191,76	-567 610,30	-434 191,76	-567 610,30
Zysk (strata) brutto	-467 929,53	-598 449,48	-467 929,53	-598 449,48
Zysk (strata) netto	-467 929,53	-598 449,48	-467 929,53	-598 449,48
Aktywa razem	3 999 885,47	16 146 205,19	3 999 885,47	16 146 205,19
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 675 893,83	8 267 219,45	4 675 893,83	8 267 219,45
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 462 000,00	1 462 000,00	1 462 000,00	1 462 000,00
Kapitał własny	3 447 686,53	7 873 135,82	3 447 686,53	7 873 135,82

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:

80,78 proc.

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

80,78 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.

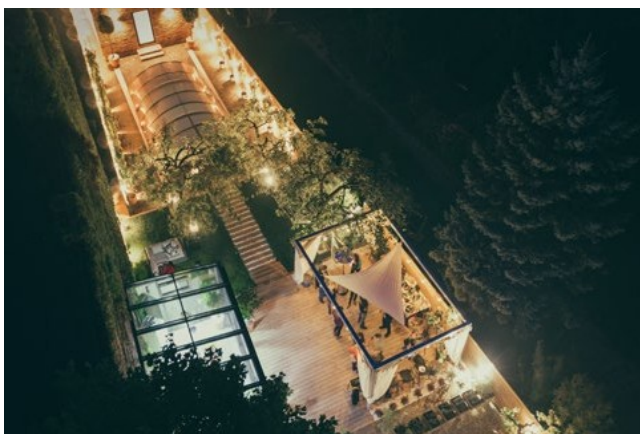
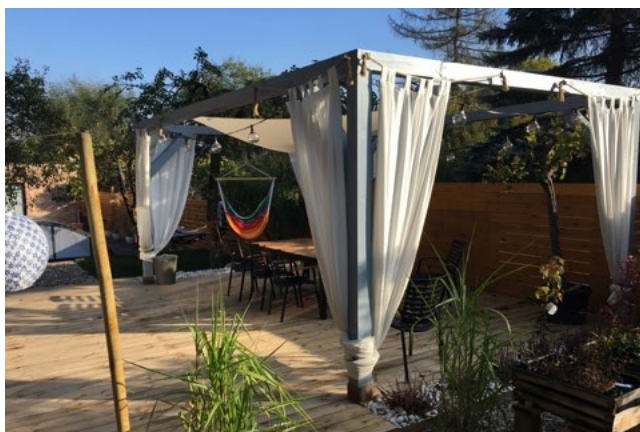
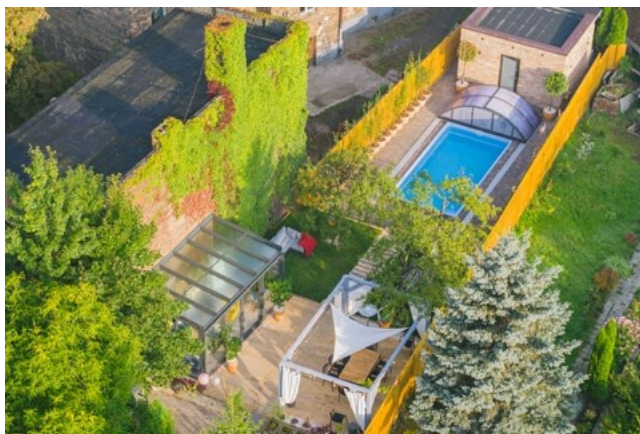
Przedmiotem działalności obu spółek jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta oraz we własnych nieruchomościach. Spółki te nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka **Hornigold Reit S.A.** prowadzi działalność operacyjną natomiast Hornigold S.A. zawiesił działalność, w związku z trwającym procesem operacyjnym przenoszenia aktywów oraz wartości niematerialnych i prawnych do spółki Hornigold Reit S.A.

Spółka Hornigold Reit S.A. jest podmiotem notowanym na rynku New Connect, podlegającym obowiązkowi publikacji raportów finansowych. W dniu 12 maja 2020 roku Zarząd Emitenta, raportem ESPI nr 26/2020 poinformował o podjęciu decyzji o rozpoczęciu konsolidacji wyników finansowych Emitenta z wynikami osiąganymi przez Hornigold Reit S.A. począwszy od wyników finansowych za I kwartał 2020 roku.

Podjęcie przez Zarząd Emitenta decyzji o rozpoczęciu przez Emitenta konsolidacji wyników finansowych Emitenta z wynikami osiąganymi przez Hornigold Reit S.A. jest podyktowane faktem, iż w ocenie Zarządu Emitenta, dokonując analizy wstępnych jednostkowych danych finansowych Emitenta oraz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta obejmujących I kwartał 2020 roku, wyniki osiągnięte przez spółkę Hornigold Reit S.A. w ww. okresie osiągnęły przyjęty przez Emitenta próg istotności, kalkulowany jako udział sumy bilansowej podmiotu zależnego w łącznej wartości sumy bilansowej wszystkich spółek zależnych z Grupy kapitałowej Emitenta. Powyższe w ocenie Zarządu Emitenta stanowi podstawę do rozpoczęcia konsolidacji wyników finansowych Emitenta i Hornigold Reit S.A.

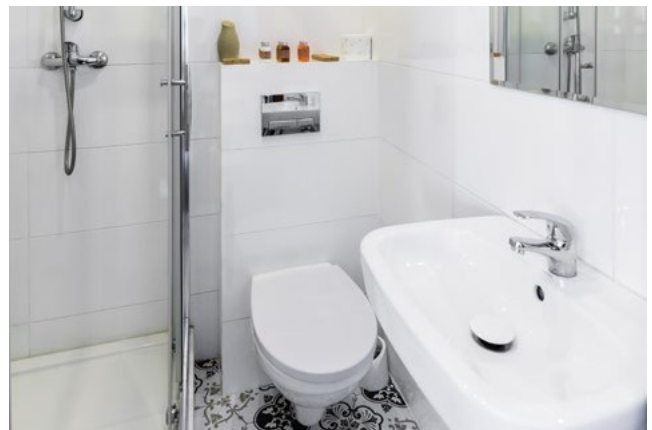


OGRÓD przy ul. Grodowej



* źródło: Emitent

APARTAMENT przy ul. Grodowej



* źródło: Emitent

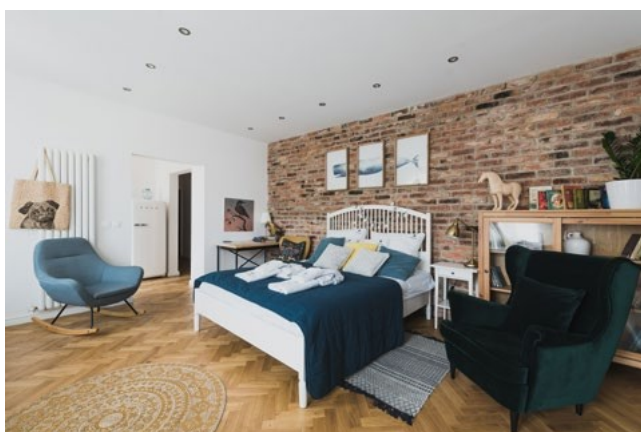
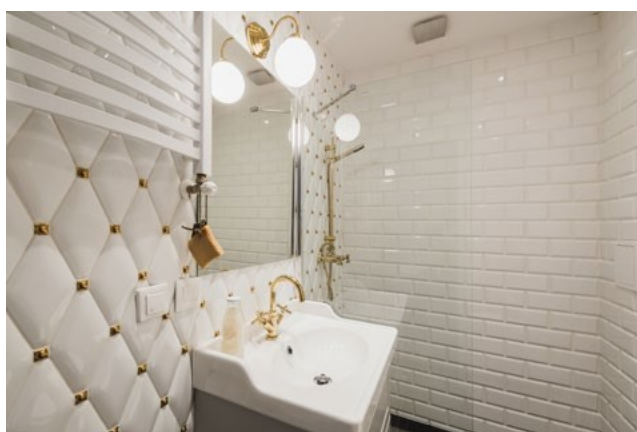


APARTAMENTY w centrum Katowic



* źródło: Emitent

APARTAMENTY w katowickim Nikiszowcu



* źródło: Emitent



WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ HORNIGOLD REIT S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020	01.01.2019	narastająco	narastająco
	31.03.2020	31.03.2019	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	20 386,80	900 175,09	20 386,80	900 175,09
Zysk (strata) ze sprzedaży	-216 146,16	155 274,23	-216 146,16	155 274,23
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-217 925,74	155 274,98	-217 925,74	155 274,98
Zysk (strata) brutto	2 734 930,33	152 515,26	2 734 930,33	152 515,26
Zysk (strata) netto	2 734 930,33	152 515,26	2 734 930,33	152 515,26
Aktywa razem	19 697 870,79	8 321 355,84	19 697 870,79	8 321 355,84
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 440 520,88	1 793 647,20	6 440 520,88	1 793 647,20
Kapitał (fundusz) akcyjny	16 359 269,10	12 622 602,50	16 359 269,10	12 622 602,50
Kapitał własny	13 257 349,91	6 527 708,64	13 257 349,91	6 527 708,64

WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ HORNIGOLD S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020	01.01.2019	narastająco	narastająco
	31.03.2020	31.03.2019	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	-12 493,67	0,00	-12 493,67	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-15 245,89	0,00	-15 245,89	0,00
Zysk (strata) brutto	-19 245,89	0,00	-19 245,89	0,00
Zysk (strata) netto	-19 245,89	0,00	-19 245,89	0,00
Aktywa razem	1 378 108,36	1 276 000,00	1 378 108,36	1 276 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 205 197,08	0,00	2 205 197,08	0,00
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 048 690,00	1 048 690,00	1 048 690,00	1 048 690,00
Kapitał własny	-827 088,72	517 000,00	-827 088,72	517 000,00

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na to, że spółka Hornigold S.A. 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 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.



FARMA FOTOWOLTAIKI SP. Z O.O. (dawniej POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE SP. Z O.O.)

Firma: Farma Fotowoltaiki Sp. z o.o.
(dawniej: Polskie Majątki Ziemskie Sp. z o.o.)

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.**

Farma Fotowoltaiki sp. z o.o. (dawniej Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o.) prowadzi działalność w zakresie budowy farm fotowoltaicznych. Celem realizacji powyższego kierunku rozwoju Spółka zależna planuje nabywać grunty z przeznaczeniem pod działalność farm fotowoltaicznych. W związku z tym, że obecnie Spółka zależna jest właścicielem nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej, prowadzone są rozmowy celem weryfikacji możliwości przeznaczenia ww. działki pod działalność pierwszej farmy fotowoltaicznej. Spółka zależna planuje również wykorzystywać nieruchomości Emitenta, tj. dachy budynków i grunty pod działalność farm fotowoltaicznych lub montaż paneli na dachach poszczególnych budynków, o ile pozwolą na to uwarunkowania techniczne.

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 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 odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

**WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ
FARMA FOTOWOLTAIKI SP. Z O.O.
(dawniej: POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE SP. Z O.O.)**

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019	narastająco	narastająco
			01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	-13 768,68	0,00	-13 768,68	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-13 768,68	0,00	-13 768,68	0,00
Zysk (strata) brutto	-13 768,68	0,00	-13 768,68	0,00
Zysk (strata) netto	-13 768,68	0,00	-13 768,68	0,00
Aktywa razem	394 000,00	394 000,00	394 000,00	394 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	72 133,49	0,00	72 133,49	0,00
Kapitał (fundusz) akcyjny	394 000,00	394 000,00	394 000,00	394 000,00
Kapitał własny	321 910,96	394 000,00	321 910,96	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 I kwartał 2020 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:

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

INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

w tym informacje o zmianach stosowanych zasad
(polityki) rachunkowości

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

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

Zmiany metod księgowości i wyceny:

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

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

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



KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

JEDNOSTKOWY BILANS

Pozycja	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.03.2019	31.03.2020
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	53 008 709,74	48 405 136,79
I. Wartości niematerialne i prawne	272 335,35	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 205 404,48	696 436,21
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	46 793 798,26	47 708 700,58
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 373 171,65	0,00
B. Aktywa obrotowe	43 141 333,56	39 526 214,83
I. Zapasy	1 143 916,43	215 210,16
II. Należności krótkoterminowe	9 382 942,29	14 776 097,47
III. Inwestycje krótkoterminowe	27 939 898,23	13 637 333,11
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 674 576,61	6 017 198,95
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	2 205 961,56	1 471 961,56
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	98 356 004,86	89 403 313,18
A. Kapitał (fundusz) własny	42 729 780,00	41 283 550,04
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 063 726,40	1 893 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 276 030,82	14 086 030,82
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	2 217 515,76
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 100 000,00	2 100 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	31 057 540,95	22 938 375,73
VI. Zysk (strata) netto	2 232 481,83	-1 952 098,67
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	55 626 224,86	48 119 763,14
I. Rezerwy na zobowiązania	28 368,47	5 735 019,60
II. Zobowiązania długoterminowe	28 397 818,71	13 188 865,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	27 200 037,68	29 195 878,54
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	98 356 004,86	89 403 313,18

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 - 31.03.2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.	01.01 - 31.03.2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 909 680,23	6 486 188,55	1 909 680,23	6 486 188,55
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	5 622 212,80	0,00	5 622 212,80
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	1 323 315,36	863 975,75	1 323 315,36	863 975,75
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	586 364,87	0,00	586 364,87	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	3 260 074,53	3 827 219,50	3 260 074,53	3 827 219,50
I. Amortyzacja	69 419,27	103 000,44	69 419,27	103 000,44
II. Zużycie materiałów i energii	151 531,36	263 394,30	151 531,36	263 394,30
III. Usługi obce	2 679 139,44	1 448 056,53	2 679 139,44	1 448 056,53
IV. Podatki i opłaty	132 136,58	143 894,01	132 136,58	143 894,01
V. Wynagrodzenia	161 253,10	243 667,05	161 253,10	243 667,05
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 014,68	9 553,46	5 014,68	9 553,46
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	61 580,10	64 344,63	61 580,10	64 344,63
VIII. Wartość nabycia sprzedanych inwestycji	0,00	1 508 043,18	0,00	1 508 043,18
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 1 350 394,30	2 658 969,05	- 1 350 394,30	2 658 969,05
D. Pozostałe przychody operacyjne	-24 472,63	64 344,63	-24 472,63	64 344,63
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	-24 472,63	64 344,63	-24 472,63	64 344,63
E. Pozostałe koszty operacyjne	135 542,16	-22,55	135 542,16	-22,55
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	135 542,16	-22,55	135 542,16	-22,55
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1 510 409,09	2 723 336,23	-1 510 409,09	2 723 336,23



JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Pozycja	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 - 31.03..2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.	01.01 - 31.03..2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.
G. Przychody finansowe	2 086,01	470,57	2 086,01	470,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	2 086,01	470,25	2 086,01	470,25
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,32	0,00	0,32
H. Koszty finansowe	390 138,59	437 687,97	390 138,59	437 687,97
I. Odsetki	205 070,79	0,00	205 070,79	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	178 752,00	0,00	178 752,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	6 315,80	437 687,97	6 315,80	437 687,97
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	-1 898 461,67	2 286 118,83	-1 898 461,67	2 286 118,83
J. Podatek dochodowy	53 637,00	53 637,00	53 637,00	53 637,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto	-1 952 098,67	2 232 481,83	-1 952 098,67	2 232 481,83

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Pozycja	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 - 31.03..2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.	01.01 - 31.03..2020 r.	01.01 - 31.03 2019 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (<i>strata</i>) netto	-1 952 098,67.	2 232 481,83	-1 952 098,67.	2 232 481,83
II. Korekty razem	-5 081 526,99	1 213 205,51	-5 081 526,99	1 213 205,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (<i>I±II</i>)	-7 033 625,66	3 445 687,34	-7 033 625,66	3 445 687,34
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	396 000,00	0,00	396 000,00	0,00
II. Wydatki	0,00	2 562 499,00	0,00	2 562 499,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (<i>I-II</i>)	396 000,00	-2 562 499,00	396 000,00	-2 562 499,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	6 652 303,39	369 363,98	6 652 303,39	369 363,98
II. Wydatki	0,00	1 710 913,93	0,00	1 710 913,93
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (<i>I-II</i>)	6 652 302,39	-1 341 549,95	6 652 302,39	-1 341 549,95
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	14 677,73	-458 361,61	14 677,73	-458 361,61
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	14 677,73	-458 361,61	14 677,73	-458 361,61
F. Środki pieniężne na początek okresu	450 716,89	677 332,20	450 716,89	677 332,20
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	465 394,62	218 970,59	465 394,62	218 970,59



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.
Kapitał własny na początek okresu	37 394 836,77	40 497 298,17	37 394 836,77	40 497 298,17
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na początek okresu po korektach	37 364 836,77	40 497 298,17	37 364 836,77	40 497 298,17
Kapitał zakładowy na początek okresu	1 163 726,40	1 063 726,40	1 163 726,40	1 063 726,40
Zmiany kapitału zakładowego	730 000,00	0,00	730 000,00	0,00
zwiększenia (z tytułu)	730 000,00	0,00	730 000,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
– zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00
– podwyższenie kapitału (emisja serii C)	0,00	0,00	0,00	0,00
– podwyższenie kapitału (emisja serii G,H)	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał zakładowy na koniec okresu	1 893 726,40	1 063 726,40	1 893 726,40	1 063 726,40
Kapitał zapasowy na początek okresu	9 176 030,82	6 276 030,82	9 176 030,82	6 276 030,82
Zmiany kapitału zapasowego	9 176 030,82	0,00	9 176 030,82	0,00
zwiększenia (z tytułu)	4 910 000,00	0,00	4 910 000,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	4 910 000,00	0,00	4 910 000,00	0,00
– zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00
– z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
– z kapitału z aktualizacji	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
– przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	14 086 030,82	0,00	14 086 030,82	0,00

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00	0,00
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	117 515,76	0,00	117 515,76	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 217 515,76	0,00	2 217 515,76	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– wpłaty na podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	20 602 258,31	31 057 540,95	20 602 258,31	31 057 540,95
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	20 602 258,31	0,00	20 602 258,31	0,00
– korekty błędów podstawowych	2 336 117,42	0,00	2 336 117,42	0,00
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	22 938 375,73	0,00	22 938 375,73	0,00
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– podział zysku z lat ubiegłych – wynik na dzień przekształcenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
– podział wyniku	0,00	0,00	0,00	0,00
– zmiana formy prawnej spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	22 938 375,73	0,00	22 938 375,73	0,00



JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM

	I kwartał 2020	I kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.	01.01 – 31.03..2020 r.	01.01 – 31.03 2019 r.
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
– zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
– przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
– pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
– pokryte z wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	22 938 375,73	31 057 540,95	22 938 375,73	31 057 540,95
Wynik netto	-1 952 098,67	2 232 481,83	-1 952 098,67	2 232 481,83
zysk netto	-1 952 098,67	2 232 481,83	-1 952 098,67	2 232 481,83
strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na koniec okresu	41 283 550,04	42 729 780,00	41 283 550,04	42 729 780,00

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

W związku z pandemią koronawirusa COVID-19 Spółka odnotowała w omawianym kwartale spadek przychodów ze sprzedaży. Łączna wartość tej pozycji, wynikająca głównie ze zmiany stanu produktów osiągnęła **1 909 680,23 zł**, podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku wartość ta wyniosła **6 486 188,55 zł**. Wpływ na powyższą sytuację miało głównie ograniczenie pracy kancelarii notarialnych, co uniemożliwiło przeprowadzanie sprzedaży. Również powszechna w tym okresie izolacja społeczna, powstrzymała klientów od zawierania nowych umów przedwstępnych.

Zarząd Emitenta podjął działania, mające na celu uniknięcie negatywnych skutków pandemii, począwszy od reorganizacji pracy biura, na zdalne zarządzanie projektami. Następnie skupił się na zwiększeniu zaangażowania operacyjnego i finansowego w remonty kamienic. Dzięki uruchomieniu nowych ekip Spółka wyprzedziła zakładane terminy zakończenia poszczególnych prac w budynkach. Koszty działalności operacyjnej wyniosły w tym okresie **3 260 074,53 zł**, i były porównywalne do okresu w poprzednim roku, nie objętym zagrożeniem epidemicznym i ograniczeniami gospodarczymi. Największą pozycję Kosztów stanowiły nakłady inwestycyjne w Usługach Obcych, które niemal dwukrotnie przewyższyły sumę zeszłorocznych nakładów, w porównywanym kwartale.

Emitent nie zaniechał spłaty odsetek od obligacji, przez co zwiększył koszty finansowe, które łącznie wyniosły **390 138,59 zł**. W efekcie odnotował na koniec okresu stratę w wysokości **-1 952 098,67 zł**. Mając na uwadze podjęte działania rządu, w kierunku „odmrażania gospodarki” Zarząd Emitenta spodziewa się zwiększenia przychodów ze sprzedaży w przyszłych kwartałach.

Spadek wartości Aktywów o **8 952 691,70 zł**, w porównaniu do zeszłorocznych wyników za I kwartał, w omawianym okresie jest skutkiem zakańczania procesów remontowych w zakupionych rok temu budynkach i ich sprzedaży, głównie w wyniku realizacji przyrzeczonych umów sprzedaży. Dlatego też Emitent w opublikowanej w dniu 3 marca 2020 strategii rozwoju na lata 2020-2022 poinformował o planowanym wzmocnieniu portfela inwestycji poprzez zakup kolejnych 10 kamienic. Obecnie Spółka jest w trakcie procesu zakupu dwóch budynków mieszkalno-usługowych w centrum miasta Katowice: luksusowej kamienicy z końca XIX wieku przy Placu Wolności 2 oraz zespołu trzech budynków przy ul. Kozielskiej 5,7 i 9 w Katowicach. Ich nabycie będzie miało istotne odzwierciedlenie w stosownych pozycjach bilansu. Obecnie Emitent prowadzi przedsprzedaż lokali w nieruchomości przy Placu Wolności.



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 za wyjątkiem spółki Hornigold Reit S.A. 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.

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

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

KATOWICE **MONIUSZKI 10-12**

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

Ilość mieszkań: 47



KATOWICE **SŁOWACKIEGO 12, 12a**

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

Ilość mieszkań: 57





KATOWICE MONIUSZKI 5

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

Ilość mieszkań: 33

Ilość lokali usługowych: 4



RUDA ŚLĄSKA SZCZĘĆ BOŻE 51

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

Ilość mieszkań: 7



BYTOM KATOWICKA 25

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

Ilość lokali usługowych: 11



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

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

Ilość mieszkań: 85



CHORZÓW **ARMII KRAJOWEJ 55**

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

Ilość mieszkań: 18

Ilość lokali usługowych: 1



KATOWICE **LEŚNEGO POTOKU 20**

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

Powierzchnia gruntu wynosi 364 m².

Ilość mieszkań: 3





PLANOWANE INWESTYCJE

KATOWICE **PLAC WOLNOŚCI 2** _____

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



KATOWICE **KOZIELSKA 5,7 I 9** _____

Emitent planuje zrealizować zakup nieruchomości położonej w Katowicach przy Kozielskiej 5,7 i 9., stanowiącej zespół trzech budynków mieszkalnych. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent zawarł umowę przedwstępną zakupu przedmiotowego budynku.



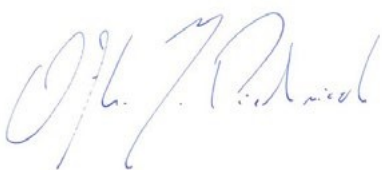
INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

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

- 3 osoby – na podstawie umowy o pracę (0,32 w przeliczeniu na pełne etaty);
- 13 osób – na podstawie stosownych umów o współpracę.

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