



RAPORT KWARTALNY
za okres
01.04.2017 - 30.06.2017



Katowice, dnia 14 sierpnia 2017 roku

I. Podstawowe informacje o Emitencie

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

Opis działalności Emitenta

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

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

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

1. wynajem pokoi w dwóch pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest Fulinowo sp. z o.o. - spółka zależna od Emitenta, który na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego 93,20 proc. kapitału zakładowego spółki - umiejscowionych w Kuźnicy (Półwysep Heliski) 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.

Ponadto w grudniu 2016 roku Emitent zawiązał spółki zależne, tj.:

- Śląska Prohibicja sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki Śląska Prohibicja sp. z o.o., stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest

prowadzenie restauracji oraz świadczenie usług kompleksowych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych lub kulturalnych,

- Hornigold S.A. siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki Hornigold S.A., stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka Hornigold S.A. rozpoczęła działalność operacyjną natomiast spółka Śląska Prohibicja Sp. z o.o. nie prowadzi działalności operacyjnej.

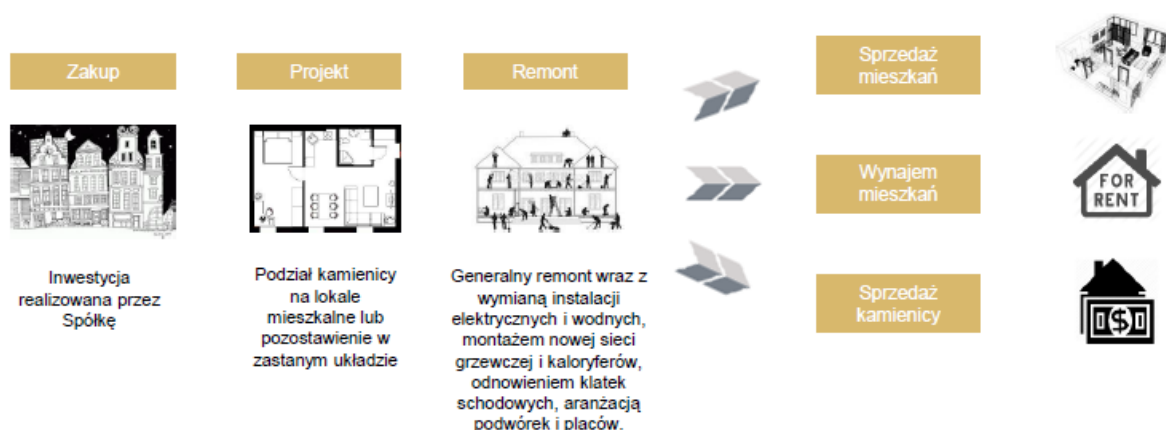
Informacje o podstawowych produktach i usługach Emitenta

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. dokonania 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 zyskowności) oraz prawnej,
 - zaprojektowanie nowego podziału funkcjonalnego (przygotowanie dokumentacji architektonicznej),
2. remont lub modernizacja nieruchomości.



Źródło: Emitent

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

Sprzedż 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 jeszcze 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. Średnia osiągnięta marża to ok. 40 proc. ostatecznej ceny sprzedaży. Spółka kontynuuje realizację strategii komunikacji marketingowej w obszarze mediów społecznościowych, dzięki której pozyskuje nowych klientów zainteresowanych jej produktami. Transakcje zawiera samodzielnie za pomocą stworzonego w tym celu działu sprzedaży.

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. W 2016 roku miesięczny dochód pasywny z tytułu wynajmu mieszkań kształtował się na poziomie ok. 70.000 zł i pokrywał ok. 80 proc. stałych kosztów prowadzonej przez Spółkę działalności. 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 Prezes Zarządu Emitenta oraz Dyrektor Finansowy Spółki (w zakresie podejmowania strategicznych decyzji lub prowadzenia negocjacji). Dzięki reputacji godnego zaufania nabywcy nieruchomości położonych w centrach miast Górnego Śląska Emitent jest traktowany przez właścicieli nieruchomości jako wiarygodny i pożądany partner w transakcji.

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 czy od samych właścicieli nieruchomości.

Emitent celem pozyskania pełnej i rzetelnej wiedzy o nieruchomości, będącej przedmiotem inwestycji oraz w celu minimalizacji ryzyka inwestycyjnego, 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 przez 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).

Przy wykonywaniu przedmiotowych prac Emitent korzysta z usług podmiotów zewnętrznych realizowanych na jego zlecenie (elektrycy, hydraulicy czy architekci krajobrazu). Dodatkowo Emitent wskazuje, iż wykonywane prace budowlane nadzorowane są przez Dyrektora Finansowego Spółki, który posiada dodatkowo wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej.

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).

Niektóre kamienice, w tym w szczególności kamienice znajdujące się w centrum miast na Górnym Śląsku znajdują się pod ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na dzień sporządzenia niniejszego raportu po taką ochroną znajdują się kamienice należące do Emitenta w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, ul. Moniuszki 5 oraz ul. Krawczyka 1). 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego nieruchomości Emitenta znajdujące się w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, ul. Moniuszki 5 oraz Krawczyka 1 są wpisane do rejestru zabytków.

Uzupełniającym przedmiotem działalności Emitenta jest:

- 1/ wynajem pokoi w pensjonatach wypoczynkowych - działalność ta prowadzona jest na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego za pośrednictwem spółki zależnej Emitenta, fj. Fulinowo sp. z o.o., w 2 pensjonatach, umiejscowionych w Kuźnicy (Półwysep Helski) oraz Grzybowie (okolice Kołobrzegu);
- 2/ kompleksowa obsługa wynajmu lokali zakupionych przez klientów Emitenta w ramach usługi zastępstwa inwestorskiego, w tym także doradztwo z zakresu wynajmu i rynku nieruchomości.

Ponadto w grudniu 2016 roku Emitent zawiązał spółki zależne, tj.:

- 1/ Śląska Prohibicja Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, której przedmiotem działalności jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie usług kompleksowych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych oraz wydarzeń muzycznych lub kulturalnych,
- 2/ Hornigold S.A. z siedzibą w Katowicach, której przedmiotem działalności jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka Hornigold S.A. rozpoczęła działalność operacyjną natomiast spółka Śląska Prohibicja Sp. z o.o. nie prowadzi działalności operacyjnej.

II. 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 akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Ofka Piechniczek	1.576.329	15,13	15,13
2.	Kornelia Kita*	2.791.422	26,79	26,79
3.	Michał Przyłęcki	2.774.762	26,63	26,63
4.	Pozostali	3.276.951	31,45	31,45
		10.419.464	100	100

* Pani Kornelia Kita posiadająca bezpośrednio 2.511.101 akcji Emitenta stanowiących 24,10 proc. w kapitale zakładowym Emitenta oraz 24,10 proc. w głosach na Walnym Zgromadzeniu jest jednocześnie prezesem Sirra Inwestycje Sp. z o.o. która posiada łącznie 280.321 akcji Emitenta stanowiących 2,69 proc. w kapitale zakładowym Emitenta oraz 2,69 proc. w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki;

III. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Emitent tworzy grupę kapitałową w rozumieniu przepisów o rachunkowości.

Fulinowo sp. z o.o.

Firma:	Fulinowo
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Katowice
Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:	18 kwietnia 2015 roku
KRS:	0000553626
Kapitał zakładowy:	2.000.000,00 PLN
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:	93,20 proc.
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:	93,20 proc.

Przedmiotem działalności spółki Fulinowo sp. z o.o. jest wynajem lokali w województwie pomorskim. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na nieistotność danych finansowych osiągniętych przez Fulinowo sp. z o.o. Zarząd Emitenta wyjaśnia, iż decyzja o braku konsolidacji wyników finansowych spółki Fulinowo sp. z o.o. została podjęta w oparciu o szczegółową analizę wyników finansowych Fulinowo sp. z o.o. Mając na uwadze fakt, iż udział procentowy przychodów ze sprzedaży spółki zależnej Fulinowo sp. z o.o. w stosunku do przychodów ze sprzedaży Emitenta stanowił nie więcej niż około 3 proc. Zarząd Emitenta wraz z osobami odpowiedzialnymi za prowadzenie księgowości Emitenta, podjął decyzję na podstawie art. 58 ustawy o rachunkowości, o braku konsolidacji danych 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 sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

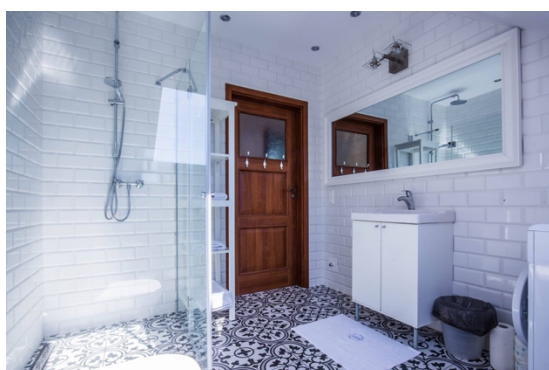
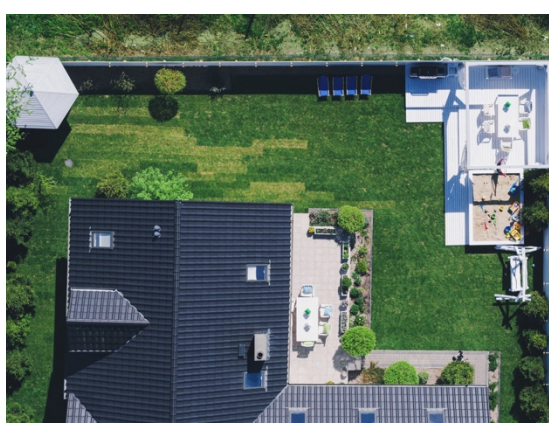
Emitent planuje rozpocząć konsolidację danych finansowych spółki z grupy kapitałowej od dnia, w którym przychody z działalności Fulinowo sp. z o.o. będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstępianie od wyłączenia od konsolidacji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

Pensjonaty w Kuźnicy (<http://kuznica.fulinowo.pl/>)



Źródło: Emitent

Pensjonat w Grzybowie (<http://fulinowokolobrzeg.pl/>)



Źródło: Emitent

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:	520.000,00 PLN
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:	96,15 proc.
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:	96,15 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. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego spółka nie prowadzi działalności operacyjnej

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.

Dzielnica Nikiszowiec:



Źródło: Emitent

Hornigold S.A.

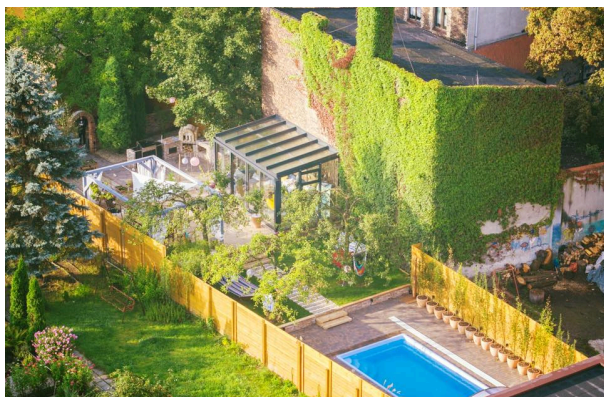
Firma:	Hornigold
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Katowice
Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:	19 kwiecień 2017 roku
KRS:	0000672989
Kapitał zakładowy:	1.040.000,00 PLN
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:	100 proc.
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:	100 proc.

Przedmiotem działalności Hornigold S.A. jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust. 1 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 Hornigold S.A. 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.

Apartament przy ul. Grodowej:



Źródło: Emitent

Polskie Majątki Ziemske spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Firma:	Polskie Majątki Ziemske
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Katowice
Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców:	15 maja 2017 roku
KRS:	0000677998
Kapitał zakładowy:	394.000,00 PLN
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:	100 proc.
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:	100 proc.

Przedmiotem działalności spółki Polskie Majątki Ziemske 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. Na dzień złożenia raportu Emitent prowadzi analizy w zakresie ustalenia sposobu wykorzystania przedmiotowej nieruchomości.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na to, że spółka Polskie Majątki Ziemske sp. z o.o. nie rozpoczęła na dzień złożenia niniejszego raportu działalności operacyjnej. Emitent planuje rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych spółki z grupy kapitałowej począwszy od 1 stycznia 2018 roku (z zastrzeżeniem, iż termin ten może ulec zmianie w przypadku, gdy dane finansowe Polskie Majątki Ziemske sp. z o.o. będą nieistotne dla realizacji obowiązku konsolidacji do dnia 1 stycznia 2018 roku).

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 Ziemske sp. z o.o. pod numerem KRS 0000677998.

IV. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za II kwartał 2017 r. zostały sporządzone zgodnie z zasadami stosowanymi przez Emitenta przy sporządzaniu 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 Microsoft Dynamics NAV będący własnością spółki Śląskie Kamienice SA.

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, a 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.

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 trwale oraz wartości niematerialne i prawne** - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- b) **środki trwale w budowie** - w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- c) **udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych** - według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- d) **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,
- 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 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.

V. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe
1. Jednostkowy bilans

Pozycja	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.06.2016 r.	30.06.2017 r.
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	6 775 733,05	7 075 158,49
I. Wartości niematerialne i prawne	0	205 289,53
II. Rzeczowe aktywa trwałe	460 247,05	608 086,15
III. Należności długoterminowe	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	6 315 486,00	6 261 782,81
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
B. Aktywa obrotowe	19 868 578,22	44 271 029,20
I. Zapasy	935 948,62	6 082 351,99
II. Należności krótkoterminowe	1 104 952,91	4 659 035,46
III. Inwestycje krótkoterminowe	15 921 943,72	33 482 807,91
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	602,73	46 833,84
Aktywa razem	26 644 311,27	51 346 187,69
A. Kapitał (fundusz) własny	8 855 544,42	13 006 165,94
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	890 400,00	1 041 946,40
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	5 744 993,69	12 587 561,31
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 290 389,93	1 701 109,54
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
VIII. Zysk (strata) netto	-70 239,20	-2 324 451,31
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 788 766,85	38 340 021,75
I. Rezerwy na zobowiązania	821 576,23	973 859,27
II. Zobowiązania długoterminowe	9 914 818,23	22 923 511,46
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 042 622,94	8 265 311,68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 749,45	6 177 339,34
Pasywa razem	26 644 311,27	51 346 187,69

2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

Pozycja	II kwartał 2017	II kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.04.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.04.2016 r. - 30.06.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.06.2016 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 116 337,79	1 737 629,88	6 509 145,33	7 429 205,72
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	284 702,52	498 979,47	643 269,81	734 141,31
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-582,96	0	67 409,04	0
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 832 218,23	1 238 660,41	5 798 466,48	6 695 064,41
B. Koszty działalności operacyjnej	4 909 563,38	2 824 497,33	7 965 290,46	6 941 207,50
I. Amortyzacja	103 544,31	39 433,89	145 015,46	73 054,10
II. Zużycie materiałów i energii	1 310 315,95	888 801,31	1 475 942,83	1 750 177,73
III. Usługi obce	1 945 387,68	1 128 640,07	3 307 789,24	1 709 623,61
IV. Podatki i opłaty	25 395,09	19 677,73	27 519,09	25 381,83
V. Wynagrodzenia	213 809,33	155 550,50	388 153,78	310 852,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-2 343,51	251,94	3 423,53	503,88
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 000,00	93 118,91	6 000,00	101 208,59
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 310 454,53	499 022,98	2 611 446,53	2 970 405,76
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 793 225,59	-1 086 867,45	- 1 456 145,13	487 998,22
D. Pozostałe przychody operacyjne	4,59	2 438,65	8,59	2 557,43
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Dotacje	0	0	0	0
III. Inne przychody operacyjne	4,59	2438,65	8,59	2 557,43
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,08	9 179,69	0,08	26 022,18
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0

III. Inne koszty operacyjne	0,08	9 179,69	0,08	26 022,18
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 1793 221,08	-1 093 608,49	-1 456 136,62	464 533,47
G. Przychody finansowe	326,71	1,77	451,62	3,22
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
II. Odsetki	0	1,77	124,91	3,22
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V. Inne	326,71	0	0	0
H. Koszty finansowe	665 058,34	176 011,84	868 766,31	532 135,89
I. Odsetki	665 058,34	158 008,82	868 653,32	467 006,35
II. Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
IV. Inne	0	18 003,02	112,99	65 129,54
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-2 457 952,71	-1 269 618,56	-2 324 451,31	-67 599,20
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0	0	0	0
I. Zyski nadzwyczajne	0	0	0	0
II. Straty nadzwyczajne	0	0	0	0
K. Zysk (strata) brutto (I±J)	-2 457 952,71	-1 269 618,56	-2 324 451,31	-67 599,20
L. Podatek dochodowy	-1 320,00	1 320,00	1 320,00	2 640,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
N. Zysk (strata) netto	- 2 456 632,71	-1 270 938,56	- 2 324 451,31	-70 239,20

3. Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Pozycja	II kwartał 2017	II kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.04.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.04.2016 r. - 30.06.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.06.2016 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	-2 456 632,71	-1 270 938,56	-2 324 451,31	-70 239,20
II. Korekty razem	352 601,31	-471 717,31	-4 674 044,77	-616 762,11
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 104 031,40	-1 742 655,87	-6 998 496,08	-687 001,31
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	2 326 218,23	1 238 650,41	5 798 466,48	6 695 064,41
II. Wydatki	710 000,00	0,00	6 866 000,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 616 218,23	1 238 650,41	-1 067 533,52	6 695 064,41
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	3 657 338,24	1 090 000,00	10 475 029,06	5 607 012,67
II. Wydatki	2 761 226,20	550 805,26	3 460 847,67	10 293 266,27
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	896 112,04	539 194,74	7 014 181,39	-4 686 253,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)				
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	408 298,87	35 189,28	-1 051 848,21	1 321 809,50
F. Środki pieniężne na początek okresu	423 383,08	1 370 017,33	1 883 530,16	83 398,11
G. Środki pieniężne na koniec okresu	831 681,95	1 405 207,61	831 681,95	1 405 207,61

4. Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale zakładowym

	II kwartał 2017	II kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.04.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.04.2016 r. - 30.06.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.06.2016 r.
Kapitał własny na początek okresu	14 334 777,49	9 725 783,62	14 334 777,49	9 725 783,62
-korekty błędów podstawowych	0	0	0	0
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0	0	0	0
Kapitał własny na początek okresu po korektach	14 334 777,49	9 725 783,62	14 334 777,49	9 725 783,62
Kapitał zakładowy na początek okresu	1 041 946,40	890 400,00	990 400,00	890 400,00
Zmiany kapitału zakładowego	0	0	51 546,40	0
zwiększenia (z tytułu)	0	0	51 546,40	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	0	0	51 546,40	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	51 546,40	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	1 041 946,40	890 400,00	1 041 946,40	890 400,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy:	0	0	0	0
zwiększenia (emisja akcji serii G, H)	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	0	0	0	0
Udziały (akcje) własne na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany (akcji) udziałów własnych:	0	0	0	0
zwiększenia	0	0	0	0
zmniejszenia	0	0	0	0

Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0	0	0
Kapitał zapasowy na początek okresu	12 587 562,31	5 744 993,69	8 218 691,17	3 527 186,22
Zmiany kapitału zapasowego:				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>				
- emisji akcji serii G, H powyżej wartości nominalnej	0	0	0	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0	944 293,36	0
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0	0	0	
- z podziału zysku	0	0	3 424 577,78	2 217 807,47
- z kapitału z aktualizacji	0	0	0	0
- podwyższenia kapitału	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>				
- przeniesienie na kapitał podstawowy	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	12 587 562,31	5 744 993,69	12 587 562,31	5 744 993,69
Kapitału z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 701 109,54	2 290 389,93	1 701 109,54	2 290 389,93
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>				
- inne	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>				
- zbycia środków trwałych	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1 701 109,54	2 290 389,93	1 701 109,54	2 290 389,93
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>				
- wpłaty na podwyższenie kapitału	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>				
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	3 424 577,78	3 017 807,47

Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	3 424 577,78	3 017 807,47
-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	3 424 577,78	3 017 807,47
zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0
- podział zysku z lat ubiegłych - wynik na dzień przekształcenia	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	3 424 577,78	3 017 807,47
\- przeniesienie wyniku na kapitał zapasowy	0	0	3 424 577,78	3 017 807,47
- zmiana formy prawnej spółki	0	0	0	0
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	0	0
-korekty błędów podstawowych	0	0	0	0
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	0	0	0
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
- pokryte z kapitału podstawowego	0	0	0	0
- pokryte z wyniku finansowego	0	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	0	0
Wynik netto	-2324 451,31	-70 239,20	-2324 451,31	-70 239,20
zysk netto	0	0	0	0
strata netto	-2324 451,31	-70 239,20	-2324 451,31	-70 239,20
odpisy z zysku	0	0	0	0
Kapitał własny na koniec okresu	13 006 166,94	8 855 544,42	13 006 166,94	8 855 544,42

VI. 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

Dane finansowe Spółki prezentują stały wzrost pozycji aktywów, wynikający z bieżącej działalności, polegającej na nabywaniu i modernizacji atrakcyjnych nieruchomości w Województwie Śląskim. W porównaniu do zeszłorocznego kwartału suma wartości Aktywów Spółki wzrosła o 48%, tj. do kwoty 51.346.187,69 zł. Nowe zakupy dokonane przez Emitenta, a także zakończenie realizowanych projektów spowodowały wzrost wartości w pozycji inwestycji krótkoterminowe w II kwartale 2017 roku o 52% w stosunku do II kwartału roku ubiegłego. Pozycja inwestycji krótkoterminowych kształtowana jest min. przez wartość inwestycji będących w sprzedaży lub tych, co do których intensyfikacja sprzedaży planowana jest w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Z kolei wartość budynków i lokali pozostających w zasobie Spółki, przeznaczonych pod długoterminowy wynajem lub znajdujących się w początkowej fazie remontu współtworzy pozycję inwestycji długoterminowych bilansu.

Zwiększenie wartości pozycji zobowiązania i rezerwy na zobowiązania o 53% w stosunku do analogicznego kwartału w 2016 roku wynika z pozycji I. Rezerwy na zobowiązania, w której wykazano wypłacone zaliczki na dostawy produktów i usług, wobec których nie wystawiono jeszcze faktur sprzedaży oraz pozycji zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych bilansu, wynikających z zawartych przez Emitenta umów przedwstępnych zakupu nowych nieruchomości, w tym min. prestiżowego budynku, położonego w centrum Katowickiego rynku, przy ul. Mickiewicza 3, nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 22 w Katowicach oraz kamienicy przy ul. Armii Krajowej 55 w Chorzowie, co ma swoje odzwierciedlenie również w pozycji bilansu B. I. Zapasy, której wartość zwiększyła się w stosunku do II kwartału 2016 roku o 85%. Znaczny wzrost odnotowano także w pozycji B.IV. Rozliczenia międzyokresowe, w której wykazano wpłacone przez klientów Spółki zaliczki na poczet lokali, wobec których Spółka nie wystawiła jeszcze faktur sprzedaży, w związku z czym na ostatni dzień kwartału nie wliczały się one w sumę przychodów.

W bieżącym kwartale Emitent intensyfikował działalność związaną z remontami posiadanych nieruchomości oraz ponosił związane z tym nakłady inwestycyjne. Ma to odzwierciedlenie min. w pozycji koszty działalności operacyjnej, gdzie w okresie od 1.04.2017 do 30.06.2017 suma kosztów operacyjnych wyniosła 4.909.563,38 zł, co wpłynęło na wzrost sumy kosztów w tej pozycji na koniec II kwartału 2017 roku o 13% w stosunku do analogicznego kwartału roku ubiegłego. Intensyfikacja działalności związanej z modernizacją nieruchomości ma swoje odzwierciedlenie również przychodzie netto ze sprzedaży produktów i usług Spółki. W porównaniu do danych wykazanych na dzień 30 czerwca 2016 roku przychód na koniec II kwartału 2017 roku był o 12%

niższy. W bieżącym kwartale Emitent przyjął wartości nowych nieruchomości po cenie ich zakupu, nie zaś po cenie wynikającej z wartości rynkowych, wskazywanych w operatach szacunkowych, co powodowało w latach ubiegłych wzrost kapitału wynikającego z przeszacowania inwestycji. Zwiększone nakłady inwestycyjne oraz brak przeszacowania spowodowały stratę bilansową w wysokości – 2.254.212,11 zł, o 96% wyższą niż na koniec II kwartału 2016 roku. Należy wskazać, że przychody przyszłych okresów stanowią zaliczki na poczet remontowanych lokali, ujęte w pozycji B.IV. Bilansu – Rozliczenia międzyokresowe w wysokości 6.177.339,34, wobec których nie wystawiono jeszcze faktur sprzedaży, a które na dzień bilansowy zostały wpłacone na konto Spółki.

Kapitał podstawowy Spółki wzrósł o 15% w stosunku do II kwartału 2016 roku i wyniósł na dzień 30 czerwca 2017 roku 1.041.946,40 zł.

VII. 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.

VIII. Stanowisko Zarządu odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

prognozy wyników finansowych Emitenta na rok 2017:

Przychody ze sprzedaży netto – razem:	16.500.000
Zysk netto:	4.500.000

Prognoza została sporządzona w oparciu o dane historyczne roku ubiegłego Emitenta oraz przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji na rynku oraz koniunktury gospodarczej.

Prognozy Emitenta zakładają ok. 15 procentowy wzrost przychodów oraz zysku netto na koniec 2017 roku w stosunku do tych osiągniętych przez Emitenta w 2016 roku. Podane w tabeli kwoty oszacowano w oparciu o plany finansowe Spółki, które zakładają min. pozyskanie kapitału zewnętrznego w wyniku emisji akcji oraz zysk ze sprzedaży lokali w zakończonych inwestycjach przy ul. Stanisława Moniuszki 5,10 oraz 12 w Katowicach.

Emitent zakłada, że największa sprzedaż i zakończenie poszczególnych etapów inwestycji planowane jest na III i IV kwartał 2017 roku. Biorąc pod uwagę wartość sprzedaży na dzień

sporządzenia niniejszego raportu wynikającą z podpisanych umów przedwstępnych zakupu poszczególnych lokali, wobec których nie wystawiono jeszcze końcowej rozliczającej faktury sprzedaży – faktura sprzedażowa zostanie wystawiona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (w związku z czym przychód ten nie może być formalnie ujęty w przychodach w ostatecznych wynikach) w ocenie Emitenta prognozowany wynik finansowy zostanie zrealizowany.

Emitent podtrzymuje prognozy finansowe wskazane w Dokumencie informacyjnym

IX. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych 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 sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

X. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym

1. Inwestycje w trakcie realizacji:

Katowice, ul. Stanisława Moniuszki 10 i 12

Jedną 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 1.855,47 m² a budynku nr 12 wynosi 1.494,13 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. Liczba lokali: 92.



Katowice, ul. Juliusza Słowackiego 12, 12A

Kompleks trzech budynków mieszkalno-usługowych położony w samym centrum miasta o łącznej powierzchni użytkowej 1.663,9 m², w pobliżu wiodących punktów handlowych, kulturalnych i rozrywkowych (dworzec, rynek, Filharmonia, galerie handlowe). Kompleksowo zmodernizowane, wyposażone, luksusowe mieszkania zdobyły uznanie dotychczasowych klientów Spółki, mające swoje odzwierciedlenie w nadzwyczaj wysokim współczynniku sprzedaży. Obecnie trwa końcowy etap modernizacji. Liczba lokali: 70.



Katowice, Morawa

Nieruchomość położona w Szopienicach - rozwijającej się dzielnicy Katowic. Składa się z dwóch budynków mieszkalnych poddawanych obecnie kompleksowej modernizacji. Spółka zakłada przeznaczenie inwestycji pod sprzedaż i wynajem atrakcyjnych lokali mieszkalnych, mając na uwadze preferencje klientów, poszukujących wyciszenia z dostępem do infrastruktury zapewniającej wygodny dojazd do centrum miasta.



Ruda Śląska, Szczęść Boże

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.



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 3.176,59 m². Podlega wpisowi do rejestru zabytków pod numerem A/120/04. Emitent jest w trakcie uzgodnień z odpowiednimi organami w zakresie modernizacji.



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.



Jaworzno, ul. 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.



Katowice, Kopernika 3, Styczyńskiego 1,3 i 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 3.000 m².



Bytom, ul. 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.



Katowice, ul. Krawczyka 1

Dwa lokale, położone w zabytkowej dzielnicy miasta Katowice - Nikiszowiec, na parterze budynku o niepowtarzalnym charakterze o łącznej powierzchni przekraczającej 700 m². Po przeprowadzeniu gruntownej modernizacji Spółka przeznaczy pomieszczenia pod działalność spółki celowej Śląska Prohibicja sp. z o.o., związanej z prowadzeniem restauracji oraz organizacją przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych.



2. Planowane inwestycje

Katowice, ul. Mickiewicza 3 i 3A

Monumentalny, modernistyczny budynek w samym sercu katowickiego rynku, który do niedawna stanowił siedzibę ING Banku Śląskiego. Powierzchnia budynku przekracza sześć tysięcy metrów kwadratowych, usytuowany jest w jednym z najlepszych miejsc w mieście.



XI. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Emitent zatrudnia 12 osób, w tym:

- trzy osoby - na podstawie umowy o pracę;
- dziewięć osób - na podstawie stosownych umów o współpracę.

XII. 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 majątkową i finansową Emitenta oraz jej wynik finansowy.

.....
Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu

.....
Kornelia Kita
Członek Zarządu