



RAPORT KWARTALNY

za okres

1.07.2017 – 30.09.2017



Śląskie
Kamienice

Katowice, 30 października 2017 roku

Szanowni Państwo,

Przedstawiam dziś raport za III kwartał 2017 roku firmy Śląskie Kamienice S.A. Najważniejszym wydarzeniem w minionym kwartale był niewątpliwie debiut naszej spółki na rynku NewConnect, który miał miejsce 7 września 2017 roku w Warszawie. Dziękuję wszystkim za tak liczne przybycie i pełne optymizmu życzenia.



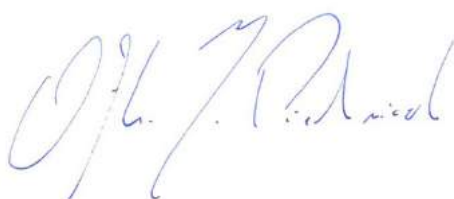
W III kwartale z zapałem prowadziliśmy naszą działalność, prowadząc remonty w należących do spółki kamienicach (m.in. w Katowicach przy ulicy Moniuszki 10 i 12, przy ulicy Moniuszki 5, przy ulicy Kopernika, a także w Jaworznie i Rudzie Śląskiej). Dużo pracy włożyliśmy także w wyposażenie restauracji „Śląska Prohibicja”, której otwarcie zbliża się wielkimi krokami. Ponadto sfinalizowaliśmy zakup pięknej kamienicy w Chorzowie przy ulicy Armii Krajowej o powierzchni ponad 2500 m².

W naszych nadmorskich pensjonatach „Fulinowo” zamknęliśmy kolejny sezon odnotowując blisko stuprocentowe obłożenie. W III kwartale swoją działalność operacyjną rozpoczęła spółka „Hornigold”. Jej pierwsze apartamenty hotelowe cieszą się ogromnym powodzeniem.

Ważnym dla spółki była także spłata ponad **5 900 000** obligacji, z czego ponad 4 miliony przed czasem zapadalności.

Wyniki III-go kwartału to niemal **11 000 000** przychodu i ponad **550 000** zysku. Szanowni Państwo, tym samym podtrzymujemy prognozy określone na rok 2017. Zapraszam do zapoznania się z raportem i obserwowania poczynąń zespołu spółki Śląskie Kamienice S.A.

Z poważaniem,



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu

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 trzech pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest **Fulinowo sp. z o.o.** – spółka zależna od Emitenta, który na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego stanowi 93,20 proc. kapitału zakładowego spółki – umiejscowionych w Kuźnicy (Półwysep Helski) oraz w Grzybowie (okolice Kołobrzegu),
2. kompleksową obsługę wynajmu lokali zakupionych przez klientów w ramach tzw. Usługi zastępstwa inwestorskiego, w tym także doradztwo z zakresu wynajmu i obsługi rynku nieruchomości.

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

1. **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,
2. **Hornigold S.A.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki **Hornigold S.A.**, stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótko-terminowy 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. Otwarcie restauracji planowane jest w IV kwartale 2017 roku.

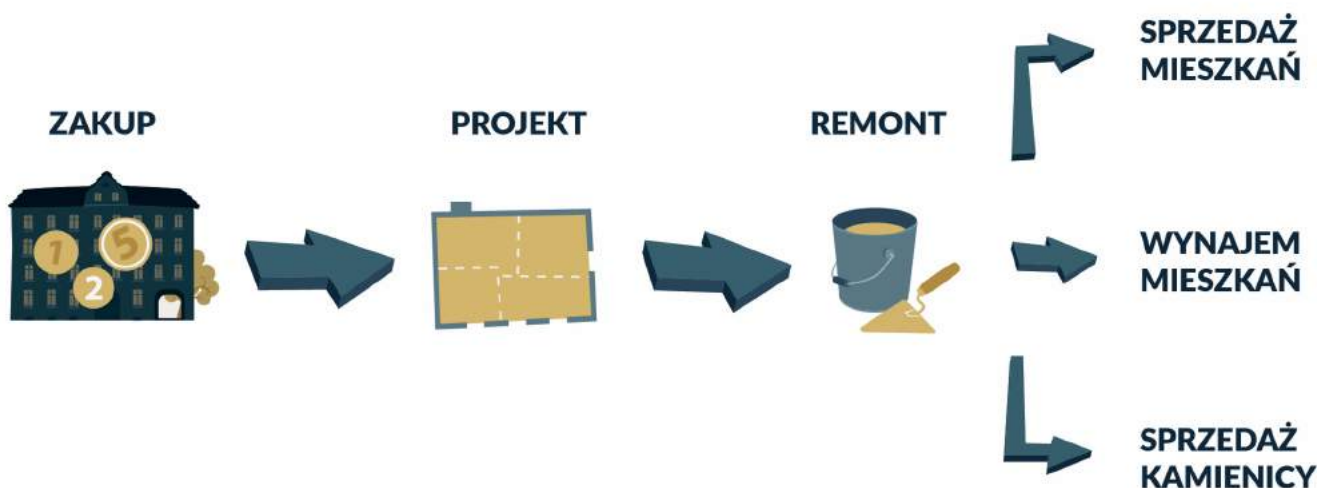
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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.



**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 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 marżą 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.

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.

Na tym etapie Emitent podejmuje decyzję czy zakupiona kamienica przeznaczona będzie w całości do sprzedaży, czy też zostaną wyodrębnione lokale pod sprzedaż lub wynajem.



projektowanie

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, 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 sstrychów 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. 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 oraz ul. Moniuszki 5 są wpisane do rejestru zabytków.

INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA

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

Struktura akcjonariatu Emitenta:

L.p.	imię i nazwisko akcjonariuszy	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1	Ofka Piechniczek	1 577 429	15,14	15,14
2	Kornelia Kita*	2 691 422	25,83	25,83
3	Michał Przyłęcki	2 671 762	25,64	25,64
4	Pozostali	3 478 851	33,39	33,39
		10 419 464	100	100

* Pani Kornelia Kita posiadająca bezpośrednio 2.411.101 akcji Emitenta stanowiących 23,14 proc. w kapitale zakładowym Emitenta oraz 23,14 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;



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 do rejestru przedsiębiorców: **18 kwietnia 2015 roku**

KRS: **0000553626**

Kapitał zakładowy: **2 000 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej licznie 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 przedmiotem 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 odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

Pensjonaty w KUŹNICY (www.kuznica.fulinowo.pl)



Pensjonat w GRZYBOWIE (www.grzybowo.fulinowo.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 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. Otwarcie restauracji planowane jest w IV kwartale 2017 roku.

Podstawową 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 29 września 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki zależnej Emitenta – Śląska Prohibicja Sp. z o.o. podjęło min. uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany umowy spółki zależnej. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki zależnej podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 340.000 zł, poprzez utworzenie 340 nowych udziałów, o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. W ramach podwyższenia kapitału zakładowego, Emitent objął 295 nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym, o łącznej wartości nominalnej 295.000 zł oraz pokrył je w całości wkładem pieniężnym w wysokości 1.799.500 zł, z czego kwota 295.000 zł została przekazana na kapitał zakładowy Spółki zależnej, a nadwyżka w wysokości 1.504.500 zł została przekazana na kapitał zapasowy.

W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej, Emitent będzie posiadał łącznie 795 udziałów o łącznej wartości nominalnej 795.000 zł, co będzie stanowiło ok. 92,5 % kapitału zakładowego Spółki zależnej. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie doszło jeszcze do rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Śląska Prohibicja Sp. z o.o.

W ramach ww. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, doszło również do podjęcia uchwał w przedmiocie zmiany umowy spółki oraz powołania nowych członków Zarządu Spółki zależnej.

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 aukcyjna**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **17 kwietnia 2017 roku**

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **1 040 000 PLN**

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

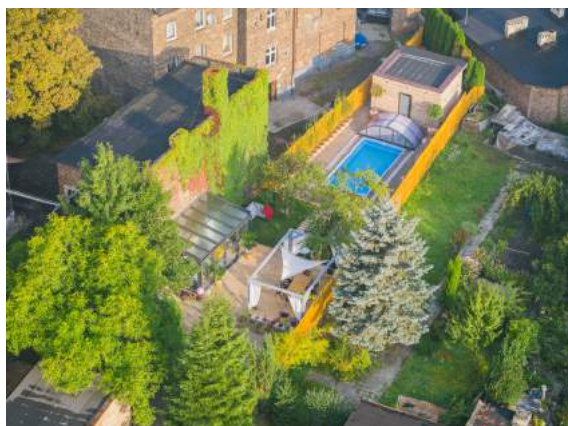
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **100 proc.**

Przedmiotem działalności Hornigold S.A. jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a przedmiot 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 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 odstępianie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

OGRÓD PRZY UL. GRODOWEJ



* źródło: Emitent

APARTAMENT PRZY UL. GRODOWEJ



* źródło: Emitent

APARTAMENT PRZY UL. SŁOWACKIEGO



* źródło: Emitent

POLSKIE MAJĄTKI ZIEMSKIE sp. z o.o.

Firma: **Polskie Majątki Ziemskie**
Forma prawna: **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
Siedziba: **Katowice**
Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **15 maja 2017 roku**
KRS: **0000677998**
Kapitał zakładowy: **349 000 PLN**
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **100 proc.**
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **100 proc.**

Przedmiotem działalności spółki Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o. jest wspieranie działalności Emitenta, poprzez wykorzystanie nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej, składającej się z działek 192/2 oraz 62, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KA1D/00047365/2. Przedmiotowa nieruchomość została wniesiona aportem, celem pokrycia kapitału zakładowego w spółce. 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 Ziemskie 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 Ziemskie 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 Ziemskie sp. z o.o. pod numerem KRS 0000677998.

INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za III kwartał 2017 r. zostały sporządzone zgodnie z zasadami stosowanymi przez Emitenta przy sprawozdaniu rocznych sprawozdań finansowych, wynikającymi z ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 i 613).

Księgi rachunkowe prowadzone są w języku polskim i walucie polskiej, w biurze rachunkowym poza siedzibą Spółki, dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Spółki. Do prowadzenia ksiąg rachunkowych stosowany jest system Microsoft Dynamics NAV, będący własnością spółki Śląskie Kamienice S.A.

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

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczej, w szczególności:

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

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 trwałej 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) **udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych** - według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu 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.

Pozycja	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2016 r.	30.09.2017 r.
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	6 495 315,20	9 778 792,80
I. Wartości niematerialne i prawne	0	1 419 772,79
II. Rzeczowe aktywa trwałe	669 532,39	563 537,20
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	21 174 679,92	43 819 692,96
I. Zapasy	1 810 749,13	6 213 655,28
II. Należności krótkoterminowe	1 255 920,04	5 286 696,69
III. Inwestycje krótkoterminowe	18 035 419,54	32 095 987,04
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 591,21	223 353,95
Aktywa razem	27 699 995,12	53 598 485,76
A. Kapitał (fundusz) własny	9 178 771,76	15 881 538,18
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	990 400,00	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	6 708 488,21	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	-810 506,38	550 920,93
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 491 223,36	37 716 947,58
I. Rezerwy na zobowiązania	821 576,23	838 342,81
II. Zobowiązania długoterminowe	11 778 611,93	20 479 583,66
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 144 124,58	9 976 977,18
IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 746 910,62	6 422 043,93
Pasywa razem	27 669 995,12	53 598 485,76

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Pozycja	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:				
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 043 722,55	4 387 746,15	10 552 867,88	11 816 951,87
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	371 370,03	233 276,15	1 014 639,84	967 417,46
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-67 409,04	0	0	0
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 739 761,56	4 154 470,00	9 538 228,04	10 849 534,41
B. Koszty działalności operacyjnej	1 249 259,19	4 840 972,16	9 214 549,65	11 782 179,66
I. Amortyzacja	88 069,67	32 717,17	233 085,13	105 771,27
II. Zużycie materiałów i energii	21 674,92	1 049 455,65	1 497 617,75	2 799 633,38
III. Usługi obce	11 723,41	1 547 158,00	3 319 512,65	3 256 781,61
IV. Podatki i opłaty	638,52	31 612,40	28 157,61	56 994,23
V. Wynagrodzenia	53 028,44	231 355,17	441 182,22	542 187,17
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	275,23	923,78	3 698,76	1 427,66
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 000,00	9 312,88	9 000,00	110 521,47
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 070 849,00	1 938 457,11	3 682 295,53	4 908 862,87
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 794 463,36	(-453 226,01)	1 338 318,23	34 772,21
D. Pozostałe przychody operacyjne	119 007,49	7 679,79	119 016,08	10 237,22
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	7 574,86	0	7 574,86
II. Dotacje	116 690,88	0	116 690,88	0
III. Inne przychody operacyjne	2 316,61	104,93	2 325,20	2 662,36
E. Pozostałe koszty operacyjne	8 920,87	26 201,19	8 920,95	52 223,37
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III. Inne koszty operacyjne	8 920,87	26 201,19	8 920,95	52 223,37

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Pozycja	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 904 549,98	(-471 747,41)	(-1 456 136,62)	464 533,47
G. Przychody finansowe	314 029,67	8 165,61	314 481,29	8 168,83
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
II. Odsetki	3,62	8 165,61	128,53	8 168,83
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V. Inne	314 026,05	0	314 352,76	0
H. Koszty finansowe	339 247,41	275 365,38	1 208 013,72	807 501,27
I. Odsetki	332 010,06	277 679,10	1 200 663,38	744 685,45
II. Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
IV. Inne	7 237,35	(-2 313,72)	7 350,34	62 815,82
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	2 879 332,24	(-738 947,18)	554 880,93	(-806 546,38)
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)	2 879 658,95	(-738 947,18)	554 880,93	-806 546,38
L. Podatek dochodowy	2 640,00	1 320,00	3 960,00	3 960,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
N. Zysk (strata) netto	2 875 372,24	(-740 267,18)	550 920,93	(-810 506,38)

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Pozycja	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	2 875 372,24	0	550 920,93	(-810 506,38)
II. Korekty razem	(-3 342 386,42)	0	(-8 016 431,19)	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(-467 014,18)	0	(-7 465 510,26)	0
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		0		0
I. Wpływy	3 739 761,56	0	9 538 228,04	0
II. Wydatki	1 540 000,00	0	8 406 000,00	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 199 761,56	0	1 132 228,04	0
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		0		0
I. Wpływy	6 859 685,37	0	17 334 714,43	0
II. Wydatki	8 915 776,66	0	12 376 624,33	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(-2 056 091,29)	0	4 958 090,10	0
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	(-323 343,91)	0	(-1 375 192,12)	0
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(-323 343,91)	0	(-1 375 192,12)	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	831 681,95	0	1 883 530,16	0
G. Środki pieniężne na koniec okresu	508 338,04	0	508 338,04	0

**Jednostkowe zestawienie zmian
w kapitale zakładowym**

	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 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	990 400,00	990 400,00	890 400,00
Zmiany kapitału zakładowego	0	0	51 546,40	100 000,00
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	0	0	51 546,40	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	0	0	51 546,40	0
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0	0	X	X
- podwyższenie kapitału (emisja serii C)	0	0	X	X
- podwyższenie kapitału (emisja serii G,H)	0	0	51 546,40	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0	0	0	X
- umorzenia udziałów (akcji)	0	0	0	X
- pokrycia straty	0	0	X	X
Kapitał zakładowy na koniec okresu	1 041 946,40	990 400,00	1 041 946,40	990 400,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	0	0	0	0
Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy:	0	0	0	0
<i>zwiększenia (emisja akcji serii G, H)</i>	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	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
<i>zwiększenia</i>	0	0	0	0
<i>zmniejszenia</i>	0	0	0	0
Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0	0	0

**Jednostkowe zestawienie zmian
w kapitale zakładowym**

	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.
Kapitał zapasowy na początek okresu	12 587 562,31	5 744 993,69	8 218 690,17	3 527 186,22
Zmiany kapitału zapasowego:	0	963 494,50	4 368 871,14	3 181 301,99
zwiększenia (z tytułu)	0	0	5 368 871,14	4 181 301,99
- emisji akcji serii G, H powyżej wartości nominalnej	0	0	0	0
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	963 494,50	1 944 293,36	1 163 494,52
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0	0	0	0
- z podziału zysku	0	0	3 424 577,78	3 017 807,47
- z kapitału z aktualizacji	0	0	0	0
- podwyższenia kapitału	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	1 000 000,00	1 000 000,00
- przeniesienie na kapitał podstawowy	0	0	0	0
- inne (na dywidendę)	0	0	1 000 000,00	1 000 000,00
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	12 587 562,31	6 708 488,21	12 587 562,31	6 708 488,21
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	0	0	0	0
zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- 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	0	0	0	0
zwiększenia (z tytułu)	0	0	0	0
- wpłaty na podwyższenie kapitału	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału	0	0	0	0
- inne	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0	0	0

**Jednostkowy zestawienie zmian
w kapitale zakładowym**

	III kwartał 2017	III kwartał 2016	2017 narastająco	2016 narastająco
	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.07.2016 r. - 30.09.2016 r.	01.01.2017 r. - 30.09.2017 r.	01.01.2016 r. - 30.09.2016 r.
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	550 920,93	(-810 506,38)	550 920,93	(-810 506,38)
zysk netto	550 920,93	0	550 920,93	0
strata netto	0	(-810 506,38)	0	(-810 506,38)
odpisy z zysku	0	0	0	0
Kapitał własny na koniec okresu	15 881 538,18	9 178 771,76	15 881 538,18	9 178 771,76

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 wzrost pozycji aktywów, wynikający z bieżącej działalności, polegającej na nabywaniu i modernizacji nieruchomości w Województwie Śląskim. W porównaniu do zeszłorocznego trzeciego kwartału suma wartości Aktywów Spółki wzrosła o ponad **48%**, tj. do kwoty **53 598 485,76** zł. Pozycja inwestycji krótkoterminowych, prezentująca wartości nieruchomości, w których Emitent prowadzi swoją główną działalność opartą na remoncie i sprzedaży lokali wzrosła o 44 %. 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, której wartość zmniejszyła się o 53 703,19 zł w stosunku do równoległego kwartału w 2016 roku. Wynik ten kształtują w dużej mierze przebiegowania, zmiany wartości inwestycji w wyniku sprzedaży lub modernizacji części nieruchomości.

Zwiększenie wartości pozycji zobowiązania i rezerwy na zobowiązania o 51% 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 co ma swoje odzwierciedlenie również w pozycji bilansu B. I. Zapasy, której wartość zwiększyła się w stosunku do III kwartału 2016 roku o 71%. Znaczny wzrost odnotowano także w pozycji B.IV. Rozliczenia międzyokresowe, w której wykazano wypłacone 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 kontynuował 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 1.07.2017 do 30.09.2017 suma kosztów operacyjnych wyniosła 1 249 259,19 zł, o 74 % mniej niż w analogicznym kwartale w 2016 roku, gdzie wartość pozycji wyniosła 4 840 972,16. Intensyfikacja działalności związanej z modernizacją nieruchomości ma swoje odzwierciedlenie również przychodzie netto

ze sprzedaży. W porównaniu do danych wykazanych na dzień 30 września 2016 roku przychód na koniec III kwartału 2017 roku był o 11% niższy. W II i III kwartale 2017 roku Emitent przyjmował 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. Pomimo wysokich nakładów inwestycyjnych oraz **braku przeszacowania inwestycji** wygenerowano zysk na koniec kwartału w wysokości **550 920,93** zł, podczas gdy w analogicznym kwartale strata wyniosła - 810 506,38 zł. Należy wskazać, że przychody przyszłych okresów stanowią zaliczki na poczet remontowanych lokali, ujęte w pozycji B.IV. Bilansu – Rozliczenia międzyokresowe w wysokości **6 422 043,93** zł, wobec których nie wystawiono jeszcze faktur sprzedaży, a które na dzień bilansowy zostały wpłacone na konto Spółki.

Kapitał podstawowy Spółki wzrósł o 5% w stosunku do III kwartału 2016 roku i wyniósł na dzień 30 września 2017 roku **1.041.946,40** zł.

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 realizuje projekt dofinansowany z Funduszy Europejskich pod nazwą „Wzrost konkurencyjnego przedsiębiorstwa poprzez wdrożenie internetowej platformy i e-usług do automatyzacji procesów biznesowych w branży nieruchomości” nr UDA-RPSL.03.02.00-24-01C5/16-00 w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.

Celem projektu jest wprowadzenie nowych produktów i usług na bazie systemu e-usług poprzez wdrożenie nowoczesnych technologii teleinformatycznych automatyzujących wymianę informacji. System B2B dzięki inteligentnym rozwiązaniom marketingowym i logistycznym ma za zadanie zwiększenie dynamiki realizacji kompleksowych przedsięwzięć w branży nieruchomości. Projekt obejmuje zakup sprzętu informatycznego, oprogramowania i opracowań w celu osiągnięcia automatyzacji procesów zachodzących w firmie. Emitent osiągnie aktywizację firmy poprzez implementację dotychczasowej działalności na platformę on-line i uruchomienie nowych usług w ramach wirtualnego przedsiębiorstwa. Informatyzacja przedsięwzięć powoduje akcelerację działań, zwiększenie skali, wzrost konkurencyjności i wysoką efektywność ekonomiczną, co pozwoli na dalsze inwestycje i rozwój.

Całkowita wartość projektu wynosi: 2 367 208,80 zł. Udzielone dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej wynosi: 866 052,00 zł.

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: **16.500.00**

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 u. 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 ostatnich wynikach) w ocenie Emitenta prognozowany wynik finansowy zostanie zrealizowany.

Emitent podtrzymuje prognozy finansowe wskazane w Dokumencie informacyjnym.

WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZANIA SKONDOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust.1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdania finansowania rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

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

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI:

➡ Katowice, ul. Moniuszki 10 i 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 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. J. 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, ul. 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.



➔ 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 kamestralność, dostęp do placu zieleni na podwórzu. Obecnie Spółka pracuje nad planem gospodarym renowacji budynku.



➔ Katowice, ul. 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.



➔ Katowice, ul. 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.



➔ 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 gruntowej 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.



➔ 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.



➔ Chorzów, ul. Armii Krajowej 55

Budynek dawnego hotelu u zbiegu ulic Armii Krajowej 55 i Bojowników o Wolność i Demokrację 60, zlokalizowany w Chorzowie Batorem. Obiekt wzniesiony w latach 1897-1898 wg projektu Franciszka Wieczorka z Królewskiej huty dla właściciela Górnych Hajduk, Józefa Kowatza. Obecnie to budynek mieszkalny, murowany, czterokondygnacyjny o łącznej powierzchni ok. 1980 m². Posiada bezpośredni dostęp do rogi publicznej. W kamienicy mieści się 17 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych



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.



➡ Katowice, ul. Dąbrowskiego 22

Biurowiec wzniesiony w stylu funkcjonalizmu w latach 30. XX wieku. Sześciokondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 6500 m². Aktualnie cała powierzchnia biurowa jest wynajęta – w budynku siedzibę ma 70 firm.



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 (1,25 w przeliczeniu na pełne etaty);
- dziewięć osób na podstawie stosownych umów o współpracę.

PODSUMOWANIE

Emitent w III kwartale 2017 roku intensyfikował działalność związaną z remontami i modernizacją budynków, znajdujących się w trakcie inwestycji. Dużym wyzwaniem logistycznym okazały się prace związane z uruchomieniem restauracji Śląska Prohibicja, której oficjalne otwarcie zaplanowane zostało w IV kwartale 2017 roku. Zwiększone nakłady finansowe, poniesione w bieżącym okresie nie przeszkodziły w wypracowaniu zysku przekraczającego 550 000,00 zł oraz osiągnięciu sumy wszystkich przychodów na poziomie niemal równym 11 000 000,00 zł.

Działalność operacyjną rozpoczęła również spółka Hornigold S.A. a spółka Fulinowo Sp. z o.o. zakończyła kolejny sezon działalności z niemal stuprocentowym obłożeniem. Ważnym dla spółki była także spłata w październiku ponad 5 900 000 obligacji, z czego ponad 4 miliony przed czasem zapadalności.

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



Kornelia Kita
Członek Zarządu