



RAPORT KWARTALNY

za okres

01.10.2018 – 31.12.2018



Śląskie
Kamienice

Katowice, dnia 14 lutego 2019 roku

SPIS TREŚCI

1. LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	3
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	4
3. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU	20
4. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	22
5. KOMENTARZ ZARZĄDU	29
6. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA	32
7. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH	36
8. PODSUMOWANIE	37

Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

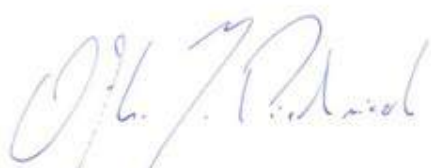
przedstawiam Państwu raport za IV kwartał 2018 roku firmy Śląskie Kamienice S.A. Miniony okres to przede wszystkim czas, w którym zintensyfikowaliśmy sprzedaż naszych nieruchomości. Zakończenie poszczególnych etapów inwestycji spowodowało finalizację zawartych kontraktów i wpłynęło na przychód spółki, który wzrósł w porównaniu do poprzedniego kwartału o ponad **200%**.



Łączna suma wszystkich przychodów narastająco na koniec IV kwartału 2018 roku przewyższyła ubiegłoroczny wynik. Zysk ze sprzedaży osiągnął **2 361 444,00 zł** narastająco zysk netto wyniósł **910 155,66 zł**. Jest to wstęp do dobrych wyników I kwartału 2019 roku. Na zysk netto minionego okresu wpłynęły głównie korekty wyników lat ubiegłych, dokonane w związku z przygotowywaną nową polityką rachunkowości oraz planowanym przez Spółkę przejściem na główny parkiet GPW. Zwiększenie dynamiki procesów sprzedaży oraz poniesione koszty w 2018 roku zaowocują zwiększeniem przychodu w najbliższych kwartałach.

Wartość wszystkich aktywów spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła **65 194 822,69 PLN**, natomiast wartość aktywów zgodnie ze zmianami polityki rachunkowości których wdrożenie planowane jest od dnia 1 stycznia 2019 roku może osiągnąć wartość **dwukrotnie wyższą**. Szczegółowe informacje dot. planowanych zmian w zakresie polityki rachunkowości Spółki, zostaną przedstawione w raporcie okresowym obejmującym I kwartał 2019 roku. Suma wszystkich przychodów narastająco to: **27 104 792,96 PLN**.

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



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu

PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma: **Śląskie Kamienice**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

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: **<http://www.slaskiekamienice.pl/>**

E-mail: **biuro@slaskiekamienice.pl**

KRS: **0000420985**

REGON: **242938836**

NIP: **6272732430**

Kapitał zakładowy: **1 063 726,40 zł**

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

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

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

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

1. wynajem pokoi w pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest **Fulinowo sp. z o.o.** – spółka zależna od Emitenta – 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.
3. **Śląska Prohibicja sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółki **Śląska Prohibicja sp. z o.o.**, stanowiącej uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych.
4. **Hornigold S.A. i Hornigold Reit S.A.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółek stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach, w tym również lokali będących własnością Emitenta.

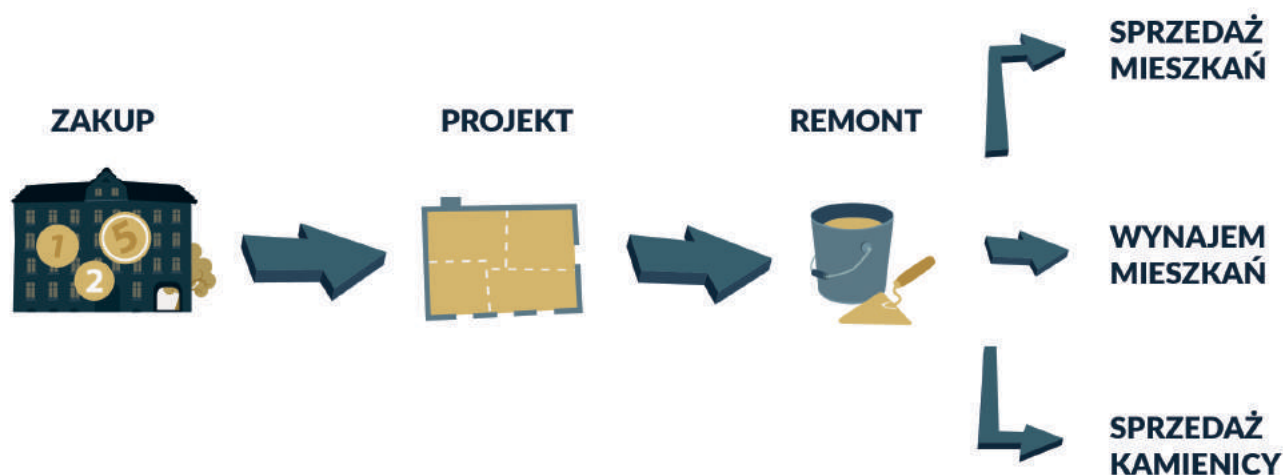
INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH I USŁUGACH EMITENTA

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

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

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

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



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

sprzedaż lokali

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

wynajem

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

zakup nieruchomości

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

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


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

Źródłem finansowania zakupu nieruchomości przez Emitenta jest:

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



projektowanie



**remont lub
modernizacja
nieruchomości**

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

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

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

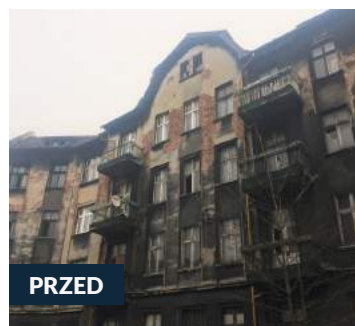
Niektóre kamienice, w tym w szczególności kamienice znajdujące się w centrach miast na Górnym Śląsku znajdują się pod ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku nabycia obiektów budowlanych znajdujących się pod ochroną wojewódzkiego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

PRZYKŁADOWA INWESTYCJA EMITENTA

zespół kamienic na rogu ulic Kopernika i Styczyńskiego w Katowicach

➔ KATOWICE, ul. Kopernika 3/ Styczyńskiego 1, 3, 5

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



Cel inwestycji

- ➔ 95 lokali mieszkalnych
- ➔ 3 lokale usługowe

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	2 008 333	18,88	18,88
2	Kornelia Kita*	2 010 573	18,90	18,90
3	Michał Przyłęcki	2 671 762	25,12	25,12
4	Sirra Inwestycje Sp. z o.o.*	771 230	7,25	7,25
5	Pozostali	3 175 366	29,85	29,85
		10 637 264	100	100

* Pani Kornelia Kita posiadająca bezpośrednio 2.010.573 akcji Emitenta stanowiących 18,90 proc. w kapitale zakładowym Emitenta oraz 18,90 proc. w głosach na Walnym Zgromadzeniu jest jednocześnie prezesem Sirra Inwestycje Sp. z o.o. która posiada łącznie 771.230 akcji Emitenta stanowiących 7,25 proc. w kapitale zakładowym Emitenta oraz 7,25 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: **5 170 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej licznie głosów na WZ: **97,37 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **97,37 proc.**

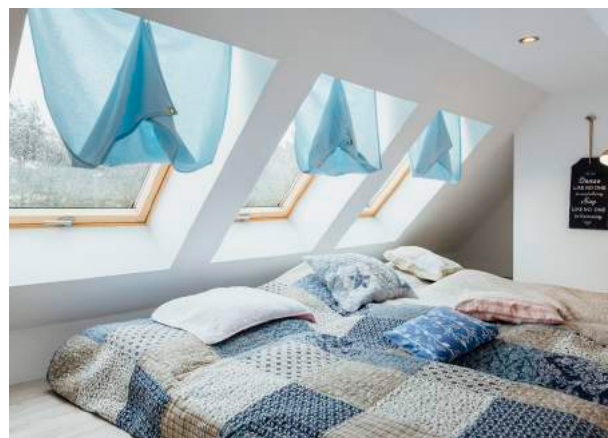
Przedmiotem działalności spółki Fulinowo sp. z o.o. jest wynajem lokali w województwie pomorskim. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta.

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.** 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 (www.kuznica.fulinowo.pl)



* źródło: Emitent

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: **860 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **92,44 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **92,44 proc.**

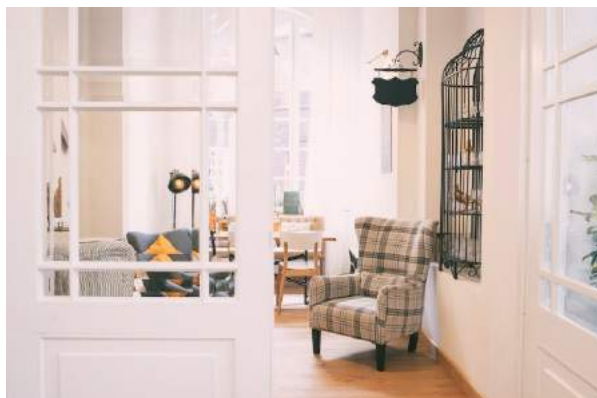
Przedmiotem działalności spółki **Śląska Prohibicja sp. z o.o.** jest prowadzenie restauracji oraz kompleksowa obsługa przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych lub kulturalnych. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Spółka rozpoczęła działalność operacyjną w dniu 4 grudnia 2017 roku.

Emitent posiadał łącznie 795 udziałów o łącznej wartości nominalnej 795.000 zł, co stanowi ok. 92,44% kapitału zakładowego Spółki zależnej. W dniu 28 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło min. uchwałę w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 1.462.000,00 zł poprzez utworzenie 602 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł, które w całości objęły Śląskie Kamienice S.A. Po rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Emitent będzie posiadał odpowiednio 95,55% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz 95,55% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

Restauracja Śląska Prohibicja





HORNIGOLD S.A.

Firma: **Hornigold**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

Siedziba: **Katowice**

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

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **1 048 690 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **81,21 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **81,21 proc.**

HORNIGOLD REIT S.A.

Firma: **Hornigold Reit S.A.**

Forma prawna: **spółka akcyjna**

Siedziba: **Katowice (obecnie Warszawa)**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **26 sierpnia 2010 roku**

KRS: **0000363689**

Kapitał zakładowy: **12 622 602,50 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ: **70,97 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki: **70,97 proc.**

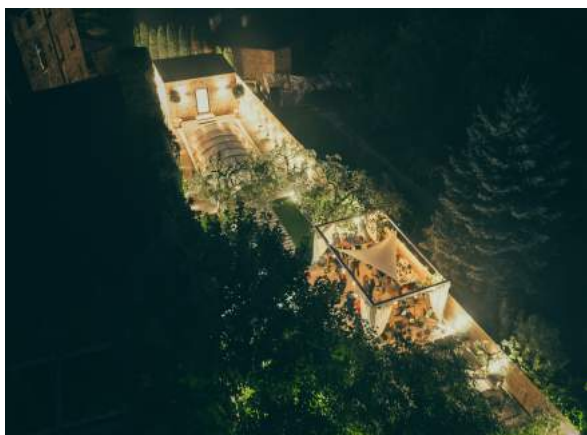
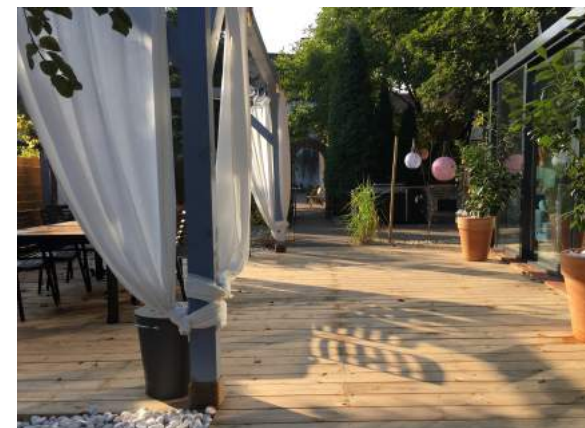
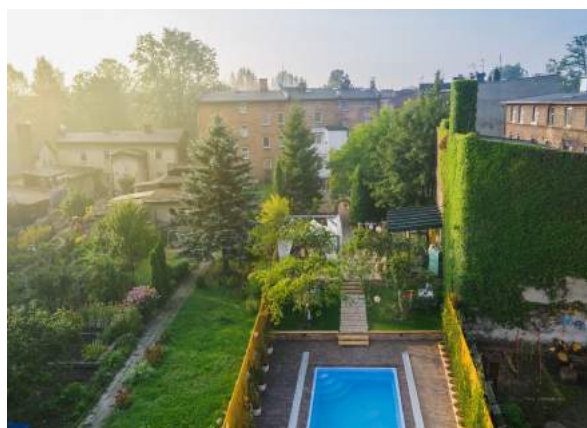
Przedmiotem działalności obu spółek jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta. Spółki te nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka Hornigold Reit S.A. prowadzi działalność operacyjną.

W dniu 10 października 2018 roku Zarząd Hornigold Reit S.A. na podstawie upoważnienia zawartego w §91 Statutu Spółki zależnej, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego w poprzez emisję akcji serii F w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki. Kapitał zakładowy Spółki zależnej został podwyższony o kwotę 3.736.666,60 zł, tj. z kwoty 12.622.602,50 zł do kwoty 16.359.269,10 zł poprzez emisję 37.366.666 akcji imiennych serii F o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Sąd Rejestrowy nie dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

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

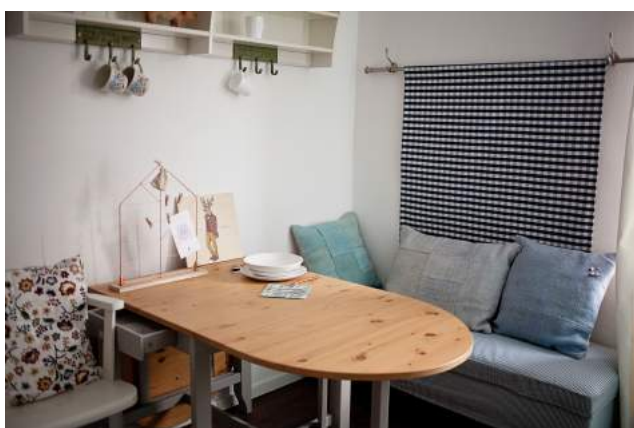
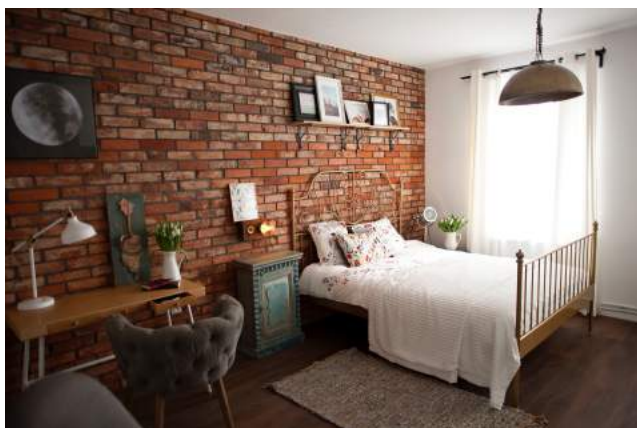
Emitent planuje rozpocząć konsolidację danych finansowych spółki z Grupą Kapitałową Emitenta od dnia, w którym przychody z działalności spółek zależnych będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

OGRÓD PRZY UL. GRODOWEJ



* źródło: Emitent

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

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

W dniu 15 maja 2017 roku Sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Polskie Majątki Ziemskie sp. z o.o. pod numerem KRS 0000677998.

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

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za IV kwartał 2018 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 - ujmuje już dokonane zapisy według nowych kryteriów klasyfikacyjnych,
- wewnętrzne - dotyczące operacji wewnątrz jednostki,
- zastępcze - wystawiane przez osoby dokonujące operacji, w przypadku braku możliwości uzyskania zewnętrznych obcych dowodów źródłowych. Nie dotyczy to jednak operacji gospodarczych, których przedmiotem są zakupy opodatkowane podatkiem od towarów i usług oraz skup metali nieżelaznych od ludności.

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
	31.12.2017	31.12.2018
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	5 583 205,39	41 031 247,11
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	363 113,85
II. Rzeczowe aktywa trwałe	631 422,58	2 108 384,34
III. Należności długoterminowe	0,00	10 027 713,86
IV. Inwestycje długoterminowe	5 221 782,81	28 357 069,12
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	82 958,44	174 965,94
B. Aktywa obrotowe	35 527 005,73	22 691 614,02
I. Zapasy	3 218 953,41	9 909 358,66
II. Należności krótkoterminowe	1 904 900,92	10 369 831,91
III. Inwestycje krótkoterminowe	30 147 400,15	2 288 864,70
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	255 751,25	123 558,75
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	1 471 961,56
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	41 380 211,12	65 194 822,69
A. Kapitał (fundusz) własny	14 334 777,49	10 349 912,88
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	990 400,00	1 063 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	8 218 690,17	6 276 030,82
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 701 109,54	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	2 100 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	3 424 577,78	910 155,66
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 045 433,63	54 844 909,81
I. Rezerwy na zobowiązania	1 484 859,27	17 072,48
II. Zobowiązania długoterminowe	19 886 445,68	30 505 277,54
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 674 128,68	24 108 063,64
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5 903 784,05	214 496,15
Pasywa razem	41 380 211,12	65 194 822,69

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Pozycja	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	2018 narastająco	2017 narastająco
	01.10.2018 r. 31.12.2018 r.	01.10.2017 r. 31.12.2017 r.	01.01.2018 r. 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. 31.12.2017 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 660 473,35	14 594 104,14	19 433 239,35	25 146 972,02
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	861 272,60	1 000 143,40	3 032 600,25	2 014 783,24
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 799 200,75	13 593 960,74	16 400 639,10	23 132 188,78
B. Koszty działalności operacyjnej	9 023 719,04	9 585 824,97	17 071 794,95	18 800 374,62
I. Amortyzacja	247 713,12	332 482,91	1 006 709,35	565 568,04
II. Zużycie materiałów i energii	332 067,98	744 908,77	1 299 381,31	2 242 526,52
III. Usługi obce	692 847,14	4 207 807,51	2 617 164,29	7 527 320,16
IV. Podatki i opłaty	109 906,92	56 275,49	260 588,80	84 433,10
V. Wynagrodzenia	222 919,79	449 994,46	842 472,46	891 176,68
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 462,35	4 832,37	23 456,84	8 531,13
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	70 691,92	35 197,26	201 399,32	44 197,26
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 338 109,82	3 754 326,20	10 820 622,58	7 436 621,73
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 636 754,31	5 008 279,17	2 361 444,40	6 346 597,40
D. Pozostałe przychody operacyjne	5 606 000,00	1 667 395,27	5 643 141,70	1 786 411,35
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	364 000,00	8 130,08	364 000,00
II. Dotacje	0,00	-51 322,37	24 310,60	65 368,51

Jednostkowy rachunek zysków i strat

III. Inne przychody operacyjne	5 606 000,00	1 354 717,64	5 610 701,02	1 357 042,84
E. Pozostałe koszty operacyjne	5 633 043,10	528 215,21	5 720 338,36	537 136,16
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	8 375,00	7 225,00	8 375,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	5 633 043,10	519 840,21	5 713 113,36	528 761,16
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 609 711,21	6 147 459,23	2 284 247,74	7 595 872,59
G. Przychody finansowe	-1 783 020,30	-313 352,76	2 028 411,91	1 128,53
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	2 518,92	0,00	1 253,87	128,53
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-1 785 539,22	0,00	2 027 158,04	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	-313 352,76	0,00	1 000,00
H. Koszty finansowe	1 056 417,18	1 231 240,43	3 135 318,10	2 439 254,15
I. Odsetki	1 049 582,96	625 262,70	3 039 960,83	1 825 926,08
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	40 000,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	6 834,22	605 977,73	55 357,27	613 328,07
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	-229 726,27	4 602 866,04	1 177 341,55	5 157 746,97
J. Podatek dochodowy	-149 166,56	-440,00	267 185,89	3 520,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	
L. Zysk (strata) netto	-80 559,71	4 603 306,04	910 155,66	5 154 226,97

Pozycja	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	2018 narastająco	2017 narastająco
	01.10-31.12.2018	01.10-31.12.2017	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	-80 559,71	4 603 306,04	902 178,30	5 154 226,97
II. Korekty razem	1 798 190,68	-7 953 738,67	6 961 770,78	-15 970 169,86
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 717 630,97	-3 350 432,63	7 863 949,08	-10 815 942,89
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	912 500,91	13 997 960,74	7 063 089,03	23 536 188,78
II. Wydatki	-1 179 752,89	10 098 302,50	-17 605 606,88	18 504 302,50
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I-II)	-267 251,98	3 899 658,24	-10 542 517,85	5 031 886,28
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	4 866 319,87	4 701 265,44	20 165 485,70	22 035 979,87
II. Wydatki	-6 422 874,76	4 713 346,93	-17 768 787,59	17 089 971,26
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 556 554,89	-12 081,49	2 396 698,11	4 946 008,61
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	-106 175,90	537 144,12	-281 870,66	-838 048,00
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-106 175,90	537 144,12	-281 870,66	-838 048,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	836 867,79	508 338,04	1 012 562,55	1 883 530,16
G. Środki pieniężne na koniec okresu	730 691,89	1 045 482,16	730 691,89	1 045 482,16

	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	2018 narastająco	2017 narastająco
	01.10.2018 r. 31.12.2018 r.	01.10.2017 r. 31.12.2017 r.	01.01.2018 r. 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. 31.12.2017 r.
Kapitał własny na początek okresu	11 142 134,00	14 334 777,49	9 393 503,62	14 334 777,49
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na początek okresu po korektach	11 142 134,00	14 334 777,49	9 393 503,62	14 334 777,49
Kapitał zakładowy na początek okresu	1 041 946,40	1 041 946,40	1 041 946,40	990 400,00
Zmiany kapitału zakładowego	0,00	0,00	0,00	51 546,40
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	21 780,00	0,00	21 780,00	51 546,40
- wydania udziałów (emisji akcji)	21 780,00	0,00	21 780,00	51 546,40
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału (emisja serii C)	0,00	0,00	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału (emisja serii G,H)	0,00	0,00	0,00	51 546,40
<i>zmniejszenia (z tytułu)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał zakładowy na koniec okresu	1 063 726,40	1 041 946,40	1 063 726,40	1 041 946,40
Kapitał zapasowy na początek okresu	5 209 610,82	12 587 562,31	12 941 169,80	8 218 690,17
Zmiany kapitału zapasowego:				
<i>zwiększenia (z tytułu)</i>	1 066 420,00	0,00	3 389 732,75	5 387 134,10
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 066 420,00	0,00	1 066 420,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	1 962 556,32
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału akcji serii B	0,00	0,00	0,00	0,00

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale zakładowym

- z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 424 577,78
- z kapitału z aktualizacji	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	2 323 312,75	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	-10 054 871,73	1 000 000,00
- przeniesienie na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	-10 054 871,73	1 000 000,00
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	6 276 030,82	12 587 562,31	6 276 030,82	12 605 824,27
Kapitału z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	1 701 109,54	0,00	1 701 109,54
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny:				
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	1 701 109,54	0,00	1 701 109,54
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	2 100 000,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych:				
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	2 100 000,00	0,00
- wpłaty na podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	2 100 000,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00	0,00

**Jednostkowe zestawienie zmian
w kapitale zakładowym**

Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	-4 589 612,58	3 424 577,78
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	5 465 259,15	3 424 577,78
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00	0,00	3 424 577,78
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	3 424 577,78
- podział zysku z lat ubiegłych - wynik na dzień przekształcenia	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- podział wyniku	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmiana formy prawnej spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	-10 054 871,73	0,00
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00	-10 054 871,73	0,00
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	10 054 871,73	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
- pokryte z wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale zakładowym

Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik netto				
zysk netto	910 155,66	4 603 306,04	910 155,66	5 154 226,97
strata netto	0,00	4 603 306,04	0,00	5 154 226,97
odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny na koniec okresu	10 349 912,88	0,00	10 349 912,88	0,00

KOMENTARZ ZARZĄDU

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

Spółka w bieżącym okresie skupiła się przede wszystkim na finalizacji sprzedaży nieruchomości, wobec których prowadziła procesy inwestycyjne w minionych kwartałach. Główne działania skoncentrowane były w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Kopernika i Styczyńskiego w Katowicach. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły **19.433.239,35 zł** i były niższe od ubiegłorocznych o **5.713.732,67 zł**. W stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano wzrost o **11.669.009,94 zł**. Na wartość przychodu za IV kwartał 2017 roku wpłynęła sprzedaż akcji spółki zależnej na łączną kwotę **7.705.885,00 zł**. W związku z powyższym przychód ze sprzedaży nieruchomości w tym okresie oscylował w granicach **17.441.087,02 zł**, o **1.992.152,33 zł** mniej niż na dzień 31 grudnia 2018 roku. Łączna wartość wszystkich przychodów na koniec IV kwartału wyniosła **27.104.792,96 zł**. Emitent zaznacza, że w wyniku postępującej realizacji przyrzeczonych umów sprzedaży spodziewa się zwiększenia przychodu w przyszłych okresach.

W związku min. ze zmianą planowanych terminów zakończenia poszczególnych inwestycji i związanymi z tym zmianami dat zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości doszło do wygenerowania straty w wysokości – **80.559,71 zł**, która ostatecznie pomniejszyła zysk na koniec IV kwartału 2018 roku do kwoty **910.155,66 zł**.

Zarząd Spółki podkreśla, że strata ta ma pokrycie w przychodach przyszłych okresów, o czym świadczy chociażby bilansowa pozycja **Zobowiązań krótkoterminowych – zaliczek otrzymanych na dostawy i usługi** w wysokości **7.559.600,23 zł**, w której wykazano min. sumę wpłaconych zaliczek przez klientów na poczet przyszłej sprzedaży. Na zysk netto minionego okresu wpłynęły również korekty wyników lat ubiegłych, dokonane w związku z przygotowywaną nową polityką rachunkowości oraz planowanym przez Spółkę przejściem na główny parkiet GPW.

Na uwagę zasługuje znaczny spadek kosztów działalności operacyjnej o **1.728.579,70 zł** głównie w zakresie zużycia materiałów i energii (spadek o **943.145,21 zł**) oraz usług obcych (spadek aż o **4.910.155,90 zł**). Wzrost pozycji amortyzacji jest dowodem optymalizacji struktury kosztów.

Emitent prezentuje aktywa w cenie nabycia (bez przeszacowań). Prezentowana suma wszystkich aktywów Emitenta, wynosząca w bieżącym kwartale **65.194.822,69 zł** jest o **23.814.611,57 zł** wyższa niż w roku ubiegłym. Wartość aktywów Spółki, zgodnie ze zmianami polityki rachunkowości których wdrożenie planowane jest od dnia 1 stycznia 2019 roku może osiągnąć wartość dwukrotnie wyższą. Szczegółowe informacje dot. planowanych zmian w zakresie polityki rachunkowości Spółki, zostaną przedstawione w raporcie okresowym obejmującym I kwartał 2019 roku.

Jednocześnie Spółka informuje, że w 2019 roku uruchomiła sprzedaż w kamienicy przy ul. Dąbrowskiego 22 w Katowicach, której łączna powierzchnia użytkowa wynosi ok. 5.600 m².

W związku z badaniem sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2017 przez biegłego rewidenta, Emitent dokonał stosownych korekt obejmujących okresy poprzednie, tj. lata 2014-2016.

INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI, jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

Emitent nie prowadził działalności innowacyjnej.

STANOWISKO ZARZĄDU, odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz wyników na dany rok.

WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZANIA SKONDOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA

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

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI:

➔ Katowice, 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 mieszkania zdobyły uznanie dotychczasowych klientów Spółki, mające swoje odzwierciedlenie w nadzwyczaj wysokim współczynniku sprzedaży. Obecnie trwa końcowy etap modernizacji. Liczba lokali: 70.



➔ 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.



➔ 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.



➔ 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.



➡ 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, 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.



➡ 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

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



➔ Janów, ul. Leśnego Potoku 20

Kamienica trzykondygnacyjna (podpiwniczona) o łącznej powierzchni 178,10 m². Jest to wolnostojący budynek mieszkalny składający się z trzech lokali. Powierzchnia gruntu wynosi 364 m².

PLANOWANE INWESTYCJE:

➔ Katowice, Plac Wolności 2

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



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

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

- 3 osoby – na podstawie umowy o pracę;
- 23 osób- na podstawie stosownych umów o współpracę.

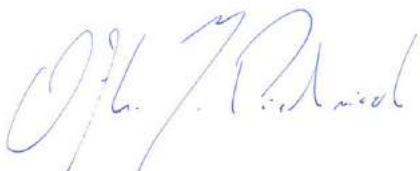
PODSUMOWANIE

Podsumowując prezentowane wyniki finansowe oraz założenia według stanu na koniec IV kwartału 2018 roku:


- ➔ wartość wszystkich aktywów Spółki wyniosła **65 194 822,69 PLN**,
- ➔ suma wszystkich przychodów (narastająco) **27 104 792,96 PLN**, w tym
 - 19 433 239,35 PLN przychodu netto ze sprzedaży,
 - 5 643 141,70 PLN przychodu operacyjnego,
 - 2 028 411,91 PLN przychodu finansowego,
- ➔ zysk netto z bieżącej działalności (narastająco) wyniósł **910 155,66 PLN**.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Emitenta oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową Emitenta oraz jej wynik finansowy.



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu



Kamil Kita
Członek Zarządu