
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za okres 01.01.2018 – 31.12.2018

Katowice, 31.03.2019r

Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2018 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości

INFORMACJE O SPÓŁCE

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: **www.slaskiekamienice.pl**

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

KRS: **0000420985**

REGON: **242938836**

NIP: **6272732430**

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

Czas trwania Spółki Śląskie Kamienice S.A. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **1.063.726,40 PLN** i dzieli się na **10.637.264** akcji serii **A, B, C, D, E, F, G, H** oraz **I**.

W dniu 7 września 2017 roku Śląskie Kamienice S.A. zadebiutowały na rynku NewConnect. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect 8.419.464 akcji zwykłych serii **B, C, D, E, F, G i H**. Ich łączna wartość nominalna wynosi **841.946,20 zł**, co stanowi **79,15%** kapitału zakładowego Spółki.

AUTORYZOWANY DORADCA:

Kancelaria Adwokacka Kramer i Wspólnicy z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 51/53, KRS: 00000698998, NIP: 5223102562

ANIMATOR NA RYNKU NEWCONNECT:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, KRS: 0000026438, NIP:5250007738, REGON: 016298263.

KANCELARIA PRAWNA ŚWIADCZĄCA USŁUGI PRAWNE:

Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz B.Czech Spółka Jawna z siedzibą w Katowicach ul. Tadeusza Kościuszki 44/7, KRS: 0000323824, NIP: 6342706195

OPIS BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI

Śląskie Kamienice S.A. to spółka, która powstała z zachwytu regionem, przywiązania do miejsc najbliższych i pasji tworzenia. Misją firmy jest odkrywanie piękna architektury miast Górnego Śląska poprzez złożone inwestycje w budynki mieszkalne. Śląskie Kamienice S.A jest przedsiębiorstwem prowadzącym działalność gospodarczą w sektorze handlu i wynajmu nieruchomości. Podstawową działalnością Spółki jest inwestowanie na rynku nieruchomości (w szczególności w 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 pensjonatach wypoczynkowych, których wyłącznym właścicielem jest **Fulinowo sp. z o.o.** – spółka zależna od Emitenta, którego udział na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stanowi 39,38 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.
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 usług kompleksowych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych lub kulturalnych.
4. **Hornigold Reit S.A. i Hornigold S.A.** z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności spółek, stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach, będących własnością również własnością Emitenta.

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu Śląskie Kamienice S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi następujące osoby:

- Pani Dr Ofka Jadwiga Piechniczek – Prezes Zarządu,
- Pan Kamil Kita – Członek Zarządu*.

**Pan Kamil Kita został powołany na stanowisko Członka Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 31 marca 2018 roku. Poprzednio stanowisko to obejmowała Pani Kornelia Kita, sprawując funkcję Członka Zarządu Spółki również w roku 2017.*

RADA NADZORCZA SPÓŁKI

W skład Rady Nadzorczej Spółki w roku 2018 wchodziły następujące osoby:

- Pan Łukasz Rosiński,
- Pan Łukasz Hajduk,
- Pan Mateusz Marcinkiewicz,
- Pan Konrad Mroczek,
- Pan Andrzej Zieliński
- Pani Kamila Kliszka.

INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka Śląskie Kamienice S.A. zatrudniała w 2018 roku 3 osoby na podstawie umowy o pracę. Zarząd spółki zatrudniony jest na podstawie uchwały o powołaniu, a najbliżsi współpracownicy na podstawie stosownych umów o współpracy, umów cywilnoprawnych lub kontraktów.

Prace remontowe, instalacyjne i wykończeniowe prowadzone są przez kilkunastoosobowe zespoły pracowników, stanowiące siedem ekip, które zatrudniają w sumie ponad 80 osób.

ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W roku sprawozdawczym Spółka prowadziła intensywne prace remontowe w obrębie posiadanych nieruchomości, zakupionych min. w 2017 roku w szczególności:

- w zespole kamienic mieszkalno-usługowych na rogu ulic **Kopernika i Styczyńskiego** w Katowicach (powierzchnia ok. 3000 m²);
- w kamienicy biurowej, zlokalizowanej w centrum miasta **Katowice, przy ul. Dąbrowskiego 22** (powierzchnia ok. 6500 m²)
- w budynku mieszkalnym położony w dzielnicy Janów, miasta **Katowice przy ul. Leśnego Potoku 20** (powierzchnia ok. 200 m²);

Ponad to Spółka poniosła nakłady finansowe na modernizację i obsługę pozostałych nieruchomości zlokalizowanych w centrum miasta Katowice, Rudzie Śląskiej i Jaworznie.

W omawianym okresie Spółka zawarła **57 umów sprzedaży** w formie aktów notarialnych, dotyczących w sumie **70** lokali na łączną kwotę sprzedaży równą: **16.901.499,85 zł**. Dodatkowo źródło przychodów stanowiły również przychody z tytułu wynajmu lokali, które osiągnęły w 2018 roku sumę **1.720.717,87 zł**.

Rok 2018 był szóstym rokiem, w którym Spółka prowadziła działalność gospodarczą opartą na zakupie, modernizacji i sprzedaży bądź wynajmie nieruchomości, głównie w regionie Górnego Śląska. W omawianym okresie zrealizowała działania, które pozwoliły na zwiększenie skali prowadzonej działalności oraz umocnienie tożsamości i świadomości marki wśród jej interesariuszy.

Spółka z powodzeniem pozyskała również środki pieniężne z emisji obligacji. Emisje te były realizowane w formie prywatnej, kierowanej do wąskiej grupy inwestorów. Pomimo stosunkowo krótkiej historii działalności, Spółka zgromadziła środki finansowe i mogła realizować politykę inwestycyjną. W 2018 roku przeprowadziła również pierwszą publiczną emisję obligacji serii L1 w ramach której pozyskała **3.000.000,00 zł** na remonty budynków i elewacji będących w zasobach spółki. Łącznie w 2018 roku przeprowadziła **9** emisji obligacji i pozyskała kapitał w kwocie **15.984.000,00 zł oraz 210.000,00 euro**.

W omawianym okresie spłaciła obligacje na łączną kwotę 7.900.000,00 zł oraz zakończyła spłaty kredytów udzielonych do kwoty 15.375.700,00 zł.

ZESTAWIENIE OBLIGACJI SPŁACONYCH W 2018 ROKU:

Obligacje	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie	Liczba obligacji	Wartość nominalna 1 obligacji	Łączna wartość nominalna obligacji
L	25.01.2016	28.02.2018	6,98 %	490	1 000,00zł	490 000,00zł
P	07.07.2016	08.08.2018	6,00 %	2500	1 000,00zł	2 500 000,00zł
T	16.11.2016	30.06.2018	7,50 %	4055	1 000,00zł	4 055 000,00zł
X	19.04.2017	23.07.2018	8,00 %	500	1 000,00zł	500 000,00zł
Y	24.04.2017	31.08.2018	7,00%	355	1 000,00zł	355 000,00zł

SUMA OBLIGACJI SPŁACONYCH W ROKU 2018

7 900 000,00 zł

ZESTAWIENIE OBLIGACJI POZOSTAJĄCYCH DO SPŁATY:

Obligacje	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie	Liczba obligacji	Wartość nominalna 1 obligacji	Łączna wartość nominalna obligacji
U	28.02.2017	30.04.2019	7,00 %	2240	1 000,00zł	2 240 000,00zł
Z	15.05.2017	30.06.2019	7,00 %	1180	1 000,00zł	1 180 000,00zł
A1	13.06.2017	20.07.2019	7,00 %	285	1 000,00zł	285 000zł
C1	24.07.2017	31.08.2019	7,50 %	356	10 000,00zł	3 560 000,00zł
D1	22.09.2017	14.11.2019	7,00 %	370	10 000,00zł	3 700 000,00zł
D2	01.12.2017	31.12.2019	8,00 %	55	10 000,00zł	550 000,00zł
E	05.03.2018	05.03.2020	7,20 %	3274	1 000,00zł	3 274 000,00zł
F2	13.03.2019	10.03.2021	7,00 %	1000	1 000,00zł	1 000 000,00zł
G1	30.04.2018	30.04.2020	7,50 %	800	1 000,00zł	800 000,00zł
K1	03.07.2018	02.07.2020	7,80 %	363	10 000,00zł	3 630 000,00zł
K2	06.09.2018	10.09.2020	8,00 %	300	10 000,00zł	3 000 000,00zł
M1	15.10.2018	02.10.2020	8,00 %	200	10 000,00zł	2 000 000,00zł
H1	30.06.2018	30.06.2019	7,00 %	100	1 000,00 €	100 000,00 €
H2	07.08.2018	07.08.2019	7,00 %	110	1 000,00 €	110 000,00 €
L1	06.12.2018	13.12.2020	7,00 %	300	10 000,00zł	3 000 000,00zł
L2	06.12.2018	13.12.2020	7,00 %	28	10 000,00zł	280 000,00zł
L3	10.01.2019	10.01.2021	7,00 %	300	1 000,00zł	300 000,00zł

SUMA

**28 799 000,00 zł
210 000,00 €**

W marcu 2018 roku Śląskie Kamienice S.A. zakupiły znaczący pakiet akcji spółki **Mobile Partner S.A.**, notowanej na rynku NewConnect. W dniu 21 maja 2018 roku akcjonariusze spółki zdecydowali o istotnej zmianie przedmiotu działalności oraz nazwy podmiotu na **Hornigold Reit Spółka Akcyjna**, która będzie oferować usługi związane z wynajmem apartamentów na okres krótkoterminowy, stanowiące dotychczasowy profil aktywności spółki **Hornigold S.A.** Obecnie spółka Hornigold Reit prowadzi aktywną działalność w obszarze wynajmu apartamentów na okres krótkoterminowy. W 2019 roku planuje sfinalizować zakup funkcjonującego aparthotelu za łączną kwotę **19.450.000,00 zł**. W marcu sprzedała również pierwsze apartamenty w ofercie condo. Zarząd spółki Śląskie Kamienice S.A. był istotnie zaangażowany w 2018 roku w prace nad modelem biznesowym i strukturą oferty spółki Hornigold Reit S.A.

Podsumowując Spółka Śląskie Kamienice konsekwentnie realizowała założone plany na rok 2018. Znaczne zwiększenie nakładów finansowych ma swoje odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży w poszczególnych miesiącach 2019 roku. Jednocześnie Spółka wypłaciła dywidendę akcjonariuszom. Kwota wypłaconej **dywidendy za rok 2017 wyniosła 1.041.946,40 PLN**.

Spółka w roku 2018 roku dokonała zmiany księgowości oraz polityki rachunkowości. W związku z powyższym Spółka jest nadal na etapie optymalizacji wielu procesów, nie tylko pod kątem bieżącej działalności, ale również w zakresie docelowego przygotowania do przejścia na międzynarodowe standardy sprawozdawczości finansowej.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYKO ZMIANY KONIUNKTURY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Spółki jest uzależniona od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej, m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji może to doprowadzić do pogorszenia wyników i sytuacji finansowej Spółki. Wahania koniunktury z jednej strony są oczywistym elementem ryzyka, ale z drugiej strony stwarzają też szanse (zwłaszcza dla podmiotów silnych kapitałowo) na atrakcyjne zakupy nieruchomości (po niskich cenach). Zarząd na bieżąco śledzi koniunkturę w branży nieruchomości i stara się uwzględniać zachodzące zmiany w działalności oraz dostosowywać do nich założoną strategię.

RYZYKO BRAKU POZYSKANIA ŚRODKÓW NA FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI

Spółka realizuje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków własnych oraz pochodzących z emisji akcji, obligacji lub kredytów bankowych. Ograniczenie dostępności finansowania inwestycji może przełożyć się na trudności w pozyskaniu atrakcyjnych nieruchomości i płynność finansową Spółki. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na wyniki, kondycję finansową i perspektywy rozwoju. Spółka ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz wynajem lokali przynoszących stały miesięczny dochód.

RYZIKO ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Spółka zwraca uwagę na ryzyko finansowania działalności. W momencie finansowania działalności środkami własnymi spółka naraża się na ich zmniejszenie w sytuacji ponoszenia przez Spółkę straty. Natomiast finansowanie w drodze emisji obligacji wiąże się z innym niekorzystnym dla Spółki ryzykiem, np. wcześniejszym wykupem na życzenie obligatariusza, które możliwe jest tylko w przypadku wszczęcia procedury upadłościowej. Zdaniem spółki prawdopodobieństwo wszczęcia procedury upadłościowej jest znikome. Należy również pamiętać o tym, że Spółka umiejętnie pozyskuje finansowanie zewnętrzne, co pokazują same wskaźniki, i służy ono generalnie do finansowania bieżących projektów prowadzonych przez Spółkę.

RYZIKO NIEPOZYSKANIA NOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Przyszła kondycja finansowa Spółki uzależniona jest od pozyskiwania nieruchomości inwestycyjnych w atrakcyjnych cenach. Zdolność tą determinuje nie tylko sprawność działania w tym zakresie, ale również inne czynniki rynkowe, takie jak: niewystarczająca podaż nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowany status prawny. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu, Spółka nie odnotowała istotnych trudności w pozyskaniu nieruchomości inwestycyjnych, jednak w przyszłości mogą wystąpić problemy z nabywaniem nieruchomości lub ich cena może wzrosnąć, co mogłoby przyczynić się do pogorszenia się wyników finansowych.

RYZIKO KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I ODEJŚCIA KLUCZOWYCH PRACOWNIKÓW

Spółka uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności związanej z rynkiem nieruchomości, a w szczególności członków Zarządu Spółki. Rezygnacja którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność do prowadzenia działalności i perspektywy rozwoju Spółki. W celu minimalizacji utraty kadry pracowniczej spółka stosuje odpowiednie mechanizmy motywujące (wynagrodzenia za wykonaną pracę).

RYZYO KONKURENCJI

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości, głównie na terenie Górnego Śląska. Region ten, ze względu na swój potencjał ludzki i ekonomiczny, jest rynkiem bardzo chłonnym i atrakcyjnym z punktu widzenia działalności gospodarczej. Spółka może napotkać konkurencję na etapie pozyskiwania nieruchomości inwestycyjnych, co może doprowadzić do wzrostu cen i spadku atrakcyjności realizowanych projektów inwestycyjnych. Czynniki te mogą wpłynąć na negatywne wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki.

RYZYO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, które Emitent nabył lub będzie nabywał w przyszłości, będą obciążone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. W celu zminimalizowania ryzyka, Emitent przy udziale kancelarii prawnej wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte oraz dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy.

RYZYO OPERACYJNE

Wszelkie ryzyka operacyjne mogą wynikać z różnych nieprawidłowo wdrożonych procesów. Konsekwencją może być nieprawidłowo funkcjonujący przepływ informacji lub nie do końca prawidłowo działający system wspierający bieżącą działalność operacyjno-księgową Spółki. W tym celu spółka opracowuje zasady interwencyjne umożliwiające wprowadzanie natychmiastowych czynności naprawczych. W celu poprawy jakości i wykazania szczególnej dbałości spółka podjęła współpracę z renomowaną firmą księgową i doradcą.

RYZIKO KURSOWE

Ryzyko kursowe w spółce Śląskie Kamienice na dzień 31 grudnia 2018 r. nie występuje z uwagi na fakt, że spółka prowadzi działalność na rynku krajowym i jej wszelkie przepływy generowane są w PLN.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W następnych latach planowana jest dalsza dynamiczna ekspansja na rynku śląskim. Spółka będzie dążyła do zwiększenia sprzedaży oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe.

Spółka w dalszym ciągu planuje realizować strategię rozwoju działalności, którą jest inwestowanie na rynku nieruchomości, poprzez nabywanie, remontowanie lub modernizację nieruchomości, sprzedaż kamienicy lub sprzedaż/wynajem wyodrębnionych wcześniej lokali.

Jednocześnie w planach spółki Fulinowo jest modernizacja kolejnej nadmorskiej nieruchomości oraz przystosowanie jej pod prowadzenie pensjonatu i restauracji, tak by zyskały niepowtarzalny charakter, z którego słyną apartamenty, znajdujące się w ofercie Fulinowo Sp. z o.o.

W planach Hornigold Reit S.A. jest powiększenie sieci apartamentów, stanowiących alternatywę dla hoteli, w szczególności w dzielnicy Nikiszowiec, w pobliżu restauracji Śląska Prohibicja, w centrum miasta Katowice oraz innych atrakcyjnych miejscowości, w tym również rozbudowa oferty apartamentów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W przyszłych kwartałach spółka będzie również istotnie zaangażowana w modernizację apartotelu, zakupionego w 2019 roku.

Spółka Śląska Prohibicja Sp. z o.o. planuje zwiększyć atrakcyjność swojej oferty, m.in. poprzez stworzenie letniego ogrodu dla gości restauracji, wdrożenie i ujednoczenie oferty przyjęć okolicznościowych, imprez i spotkań biznesowych, a także wydłużenie godzin otwarcia restauracji.

Inwestycja w nieruchomości to jedna z najbezpieczniejszych metod lokowania środków finansowych. Ryzyko utraty kapitału jest w tym wypadku wyjątkowo niskie, zaś stopa zysku – szczególnie w obecnych warunkach – wysoka i często przekraczająca 8 % w przypadku najmu. Okoliczności te sprawiają, że Spółka pozyskuje znaczącą liczbę klientów z bardziej zasobnym portfelem, którzy oczekują wyższego zwrotu z inwestycji niż w przypadku lokat bankowych oraz znacznie wyższego poczucia bezpieczeństwa inwestycyjnego niż w przy inwestowania w obligacje.

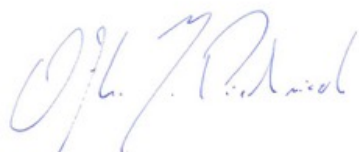
Inwestycja w miejskie kamienice na Górnym Śląsku – regionie stale rozwijającym się gospodarczo, atrakcyjnym dla zagranicznych przedsiębiorców, dysponującym niespożytkowanymi zasobami energii i zaangażowania aktywnych mieszkańców – jest gwarancją sukcesu.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

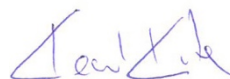
Spółka będzie starać się o uzyskanie certyfikatów rzetelności i jakości proponowanych usług oraz certyfikatów dotyczących ochrony środowiska naturalnego, w tym energii odnawialnej. Ma zamiar również kontynuować wykorzystywanie nowoczesnych rozwiązań, dotyczących pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Spółka przewiduje dalszy dynamiczny rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności.



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu



Kamil Kita
Członek Zarządu