



RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES 01.07.2019 - 30.09.2019

Katowice, 14 listopad 2019



Spis treści

1. List zarządu do akcjonariuszy	3
2. Podstawowe informacje o spółce	4
3. Informacje o zasadach przyjętych do sporządzenia raportu	9
4. Wybrane, jednostkowe dane finansowe Emitenta	13
5. Wybrane, skonsolidowane dane finansowe Emitenta	19
5. Podsumowanie	25

Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

przedstawiam Państwu skonsolidowany raport z działalności spółek Hornigold Reit oraz Hornigold Apartamenty Katowice w III kwartale 2019 roku. W minionym okresie poza implementowaniem założeń nowej strategii kontynuowaliśmy sprzedaż apartamentów w systemie condo a także rozpoczęliśmy aktywną działalność w zakresie wynajmu i promocji apartamentów w naszej inwestycji przy ul. Kopernika 6 w Katowicach pod nową nazwą „Hornigold w zielonej kamienicy”.

Łączny, skonsolidowany przychód ze sprzedaży dla Spółki Hornigold Reit oraz Hornigold Apartamenty Sp. z o.o. na koniec III kwartału 2019 roku osiągnął sumę narastająco **4 089 753,75 PLN**. Zysk netto dla obu spółek na koniec okresu wyniósł **123 226,90 PLN**. Z kolei zysk ze sprzedaży **408 054,90 PLN**.

W kwietniu spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. sfinalizowała zakup funkcjonującego apartotelu, położonego w centrum miasta Katowice za cenę **19.450.000,00 PLN**. Zakup istotnie wpłynął na wartość pozycji sumy aktywów obu spółek grupy, która wyniosła **29 717 157,23 PLN**. Na koniec III kwartału przychód ze sprzedaży, oparty głównie na wynajmie apartamentów osiągnął **1 269 660,67 PLN**. Do końca 2019 roku grupa planuje zarządzać łącznie ponad 100 lokalami.

Zachęcam do przeczytania raportu i śledzenia poczynąń zespołu Hornigold.

Z poważaniem,



Kamil Kita
Członek Zarządu

1.1. Dane Spółki

Firma: **Hornigold Reit**
Forma prawna: **spółka akcyjna**
Kraj siedziby: **Polska**
Siedziba: **Katowice**
Adres: **ul. Mikołaja Kopernika 6**
40-064 Katowice

Tel./Fax: **+ 48 534 067 014**
Internet: **www.slaskiekamienice.pl**
E-mail: **hornigold@hornigold.pl**
KRS: **0000363689**
REGON: **142416650**
NIP: **142-416-650**

1.2. Zarząd

Kamil Kita – Prezes Zarządu

Prezes Zarządu Hornigold Reit S.A., współzałożyciel i Dyrektor Finansowy spółki Śląskie Kamienice. Rocznik 1976. Budowlaniec. Posiada wieloletnie doświadczenie handlowe, które zdobywał w firmach z branży budowlanej, medialnej, szkoleniowej. W latach 2010 - 2015 Prezes Zarządu dwóch spółek giełdowych Lauren Peso Polska S.A. i Your Image S.A., wprowadzonych przez niego i notowanych na rynku NewConnect. Specjalista w zakresie finansowania zewnętrznego i negocjacji biznesowych. Pasje budowlane i osobiste związane z regionem wykorzystuje na co dzień w dynamicznym rozwoju spółki Śląskie Kamienice S.A.

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

1. **Łukasz Rosiński** – Członek Rady Nadzorczej
2. **Ofka Piechniczek** – Członek Rady Nadzorczej
2. **Konrad Mroczek** – Członek Rady Nadzorczej
2. **Maciej Fersztorowski** – Członek Rady Nadzorczej
2. **Karolina Kiczka** – Członek Rady Nadzorczej

1.4. Akcjonariat

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, struktura akcjonariatu Emitenta przedstawia się następująco:

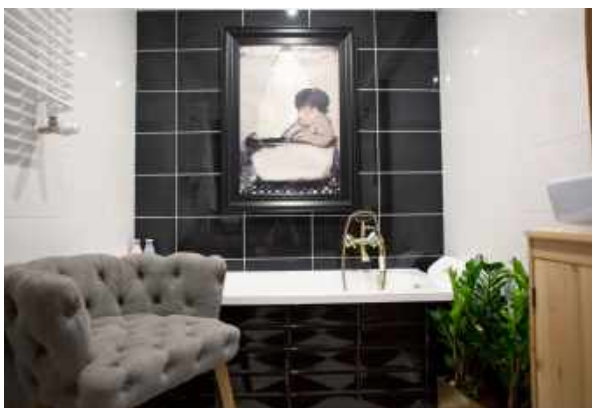
Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym %	Liczba głosów	Udział w głosach %
Śląskie Kamienice S.A.	99 650 000	60,91 %	99 650 000	60,91 %
Andrzej Zieliński	19 144 532	11,70 %	19 144 532	11,70 %
Pozostali	44 798 159	27,38 %	44 798 159	27,38 %
Razem	163 592 691	100 %	163 592 691	100 %

1.5. Opis podstawowej działalności

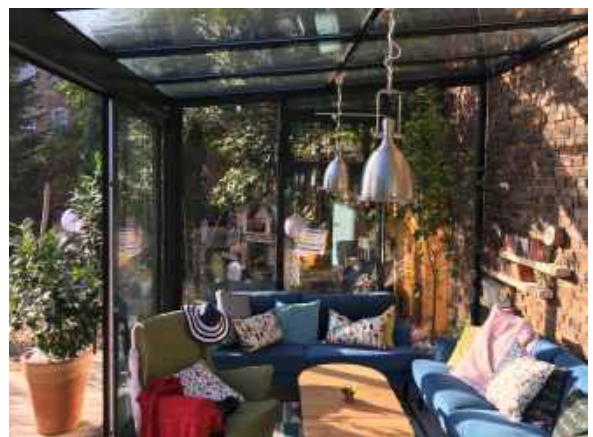
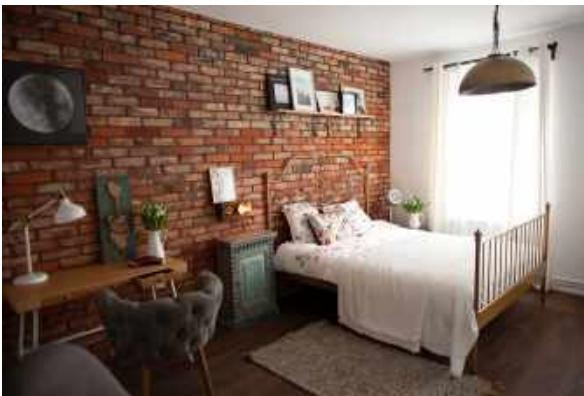
Hornigold Reit jest spółką notowaną na rynku New Connect, która prowadzi działalność opartą na krótkoterminowym wynajmie i sprzedaży luksusowych apartamentów, stanowiących atrakcyjną alternatywę dla usług hotelarskich. Spółka oferuje krótkoterminowy wynajem apartamentów, gdzie klimat starych, ale odrestaurowanych kamienic łączy się z komfortem i nowoczesnym designem wnętrza.

Spółka oferuje również potencjalnym inwestorom zakup apartamentów w ramach trzech grup odbiorców, tj: LUX, FAMILY&BUSINESS i TRAVEL, gwarantując kontynuację obsługi wynajmu oraz stały procent zysków lub udział procentowy w zyskach wszystkich apartamentów danej grupy. W ramach realizacji strategii działalności na rok 2019 Spółka przygotowała oferty współpracy dla potencjalnych inwestorów zainteresowanych produktami typu REIT oraz "condo hotel" oraz realizuje projekty obejmujące zarządzanie apartamentami już funkcjonującymi, w miejsce dotychczasowych i potencjalnych inwestorów.

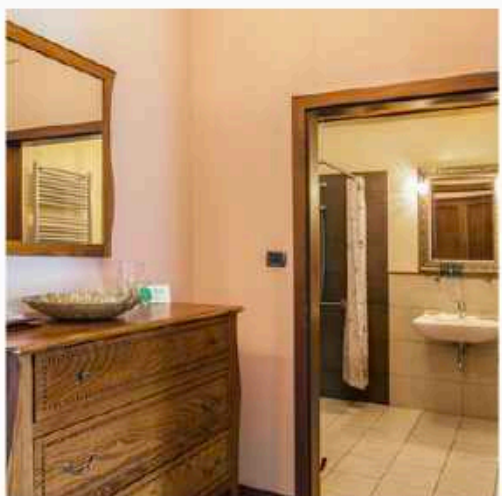
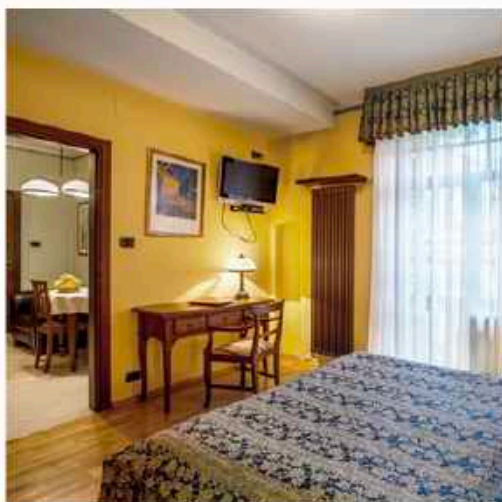
Spółka zależna od Hornigold Reit S.A., Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. (dalej jako: „Spółka zależna”) prowadzi działalność z zakresu obsługi i zarządzania wynajmem apartamentów oraz apartamentów, należących do grupy. Głównym przedmiotem bieżącej działalności Spółki zależnej jest obsługa wynajmu oraz zarządzanie apartamentem, położonym w centrum miasta Katowice na skrzyżowaniu ulic Drzymały i Kopernika, będącym obecnie największą inwestycją obu podmiotów.



APARTHOTEL PRZY UL. GRODOWEJ W KATOWICACH



APARTHOTEL EURORESIDENCE W KATOWICACH



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

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdania finansowe sporządzone zostały w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994r. O rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przychody i koszty

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności. Jednostka dominująca prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Jednostka dominująca sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe i odpisy aktualizujące. Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej przez okres odpowiadający szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Stawki amortyzacyjne dla typowych pozycji wartości niematerialnych i prawnych wnoszą:

- oprogramowanie komputerów 50%
- licencje 20%
- prawa majątkowe 50%

Okres lub stawkę amortyzacji składnika wartości niematerialnych i prawnych ustala się na dzień przyjęcia go do użytkowania.

Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do zużywania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową. Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Stawki amortyzacyjne są następujące:

Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	7%-14%
Komputery	30%
Środki transportu	20%
Pozostałe środki trwałe	20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych (nieruchomości)	10%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	20%

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazywana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych składa się ze środków na rachunkach bankowych oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeśli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenie międzyokresowe to otrzymane, niezafakturowane usługi.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy ujmowane są wówczas gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny i zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania. W pozycji rezerwy na zobowiązania Spółka pokazuje również bierne rozliczeniach międzyokresowe kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających bieżący okres sprawozdawczy, wynikający z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń na rzecz na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny mimo, że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartościach tych aktywów, jeżeli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazwana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do obliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymaganej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które powodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. W przypadku poniesienia straty podatkowej, Spółka nie nalicza aktywów z tytułu podatku odroczonego do czasu wystąpienia możliwości rozliczenia tych kwot.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

3. Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za III kwartał 2019 roku

3.1 Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.07.2019	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 082 007,86	0,00	4 348 592,37	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	1 529 286,33	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 783,00	0,00	105 848,37	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	1 079 850,54	0,00	4 516 713,32	8 902,00
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	9 133,36	0,00	62 188,25	0,00
III. Usługi obce	453 373,44	0,00	743 563,62	8 902,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	681,78	0,00	91 322,19	0,00
Podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	18 293,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	1 462,21	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 138,79	0,00	25 111,74	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	612 523,17	0,00	3 574 771,45	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 157,32	0,00	-168 120,95	-8 902,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	9 119,40	0,00	19 433,10	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	9 119,40	0,00	19 433,10	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	984,50	0,00	16 234,95	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	984,50	0,00	16 234,95	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	10 292,22	0,00	-164 922,80	-8 902,00

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.07.2019	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	1 528,77
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 528,77
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	1 528,77
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	67 253,95	0,00	109 942,11	1 294,73
I. Odsetki, w tym:	67 253,95	0,00	109 942,11	1 294,73
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	-56 961,73	0,00	-274 864,91	-8 667,96
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto	-56 961,73	0,00	-274 864,91	-8 667,96

3.2. bilans Emitenta – aktywa

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2018	30.09.2019
A. Aktywa trwałe	180 560,72	8 565 766,49
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	9 200,00
III. Należności długoterminowe	0,00	1 524 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe	142 185,06	6 982 190,83
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38 375,66	50 375,66
B. Aktywa obrotowe	1 829 728,46	2 629 597,66
I. Zapasy	0,00	633 058,55
II. Należności krótkoterminowe	1 815 742,39	1 849 234,66
III. Inwestycje krótkoterminowe	-54,85	144 910,01
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 040,92	2 394,44
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	2 010 289,18	11 195 364,15

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

3.3. bilans Emitenta – pasywa

PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2018	30.09.2019
A. Kapitał (fundusz) własny	1 465 135,05	6 109 215,57
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 622 602,50	16 359 269,10
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	30 973 211,75	32 841 545,15
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-42 122 011,24	-42 816 733,77
VI. Zysk (strata) netto	-8 667,96	-274 864,91
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	545 154,13	5 086 148,58
I. Rezerwy na zobowiązania	31 998,20	36 376,55
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	513 155,93	5 046 722,03
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	3 000,00
PASYWA RAZEM	2 010 289,18	11 195 364,15

3.4. Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN) metoda pośrednia	01.07.2019	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2018
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (<i>strata</i>) netto	-56 961,73	0,00	-274 864,91	-8 667,96
II. Korekty razem	649 429,83	0,00	-355 996,89	6 538,03
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (<i>I±II</i>)	592 468,10	0,00	-630 861,80	-2 129,93
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	0,00	0,00	800 000,00	0,00
II. Wydatki	522 531,28	0,00	4 942 531,28	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (<i>I-II</i>)	-522 531,28	0,00	-4 142 531,28	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	0,00	0,00	4 765 000,00	0,00
II. Wydatki	67 516,87	0,00	109 942,11	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (<i>I-II</i>)	-67 516,87	0,00	4 655 057,89	0,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	2 419,95	0,00	-118 335,19	-2 129,93
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	0,00	0,00	0,00	-2 129,93
zmiana stanu środków finansowych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	305,00	-54,85	121 060,14	2 075,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	2 724,95	-54,85	2 274,95	-54,85
o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

3.5. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Emitenta

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018	narastająco	
			01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018
I. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na początek okresu (<i>BO</i>)	6 157 290,20	1 465 135,05	6 375 193,38	1 477 069,67
Ia. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na początek okresu (<i>BO</i>) <i>po korektach</i>	6 157 290,20	1 465 135,05	6 375 193,38	1 477 069,67
II. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na koniec okresu (<i>BZ</i>)	6 109 215,57	1 465 135,05	6 109 215,57	1 465 135,05
III. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (<i>pokrycia straty</i>)		1 465 135,05		1 465 135,05

4. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za III kwartał 2019 roku

4.1 Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.07.2019	01.07.2018*	01.01.2019	01.01.2018*
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 037 188,20	0,00	4 089 753,75	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	787,04	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	965 964,20	0,00	1 375 509,04	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	1 593 639,07	0,00	3 681 698,85	8 902,00
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	102 055,07	0,00	166 343,00	0,00
III. Usługi obce	722 910,29	0,00	1 095 113,58	8 902,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	-29 288,65	0,00	91 350,86	0,00
Podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	113 876,39	0,00	154 767,51	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21 958,40	0,00	27 898,60	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	49 604,40	0,00	71 453,85	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	612 523,17	0,00	2 074 771,45	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	443 549,13	0,00	408 054,90	-8 902,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	29 658,60	0,00	53 972,30	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	29 658,60	0,00	53 972,30	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	987,11	0,00	2 237,61	0,00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	987,11	0,00	2 237,61	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	472 220,62	0,00	459 789,59	-8 902,00

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.07.2019	01.07.2018*	01.01.2019	01.01.2018*
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	1 528,77
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 528,77
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	1 528,77
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	279 562,53	0,00	322 250,69	1 294,73
I. Odsetki, w tym:	279 562,53	0,00	322 250,69	1294,73
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (I±J)	192 658,09	0,00	137 538,90	-8 667,96
J. Podatek dochodowy	918,00	0,00	14 312,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto	191 740,09	0,00	123 226,90	-8 667,96

*Emitent zaprezentował powyżej dane porównawcze za rok III kwartał 2018 roku jako dane jednostkowe spółki Hornigold Reit S.A. gdyż spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie istniała w tym okresie i nie prowadziła działalności gospodarczej.

4.2. Skonsolidowany bilans Emitenta – aktywa

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2018*	30.09.2019
A. Aktywa trwałe	180 560,72	26 484 378,84
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	126 502,29
III. Należności długoterminowe	0,00	1 524 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe	142 185,06	24 783 500,89
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38 375,66	50 375,66
B. Aktywa obrotowe	1 829 728,46	2 232 778,39
I. Zapasy	0,00	633 058,55
II. Należności krótkoterminowe	1 815 742,39	2 102 982,81
III. Inwestycje krótkoterminowe	-54,85	333 868,68
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 040,92	162 868,35
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	2 010 289,18	29 717 157,23

*Emitent zaprezentował powyżej dane porównawcze za rok III kwartał 2018 roku jako dane jednostkowe spółki Hornigold Reit S.A. gdyż spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie istniała w tym okresie i nie prowadziła działalności gospodarczej.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

4.3. Skonsolidowany bilans Emitenta – pasywa

PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	30.09.2018*	30.09.2019
A. Kapitał (fundusz) własny	1 465 135,05	6 507 307,38
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 622 602,50	16 359 269,10
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	30 973 211,75	32 841 545,15
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-42 122 011,24	-42 816 733,77
VI. Zysk (strata) netto	-8 667,96	123 226,90
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	545 154,13	23 209 849,85
I. Rezerwy na zobowiązania	31 998,20	36 376,55
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	15 210 337,08
III. Zobowiązania krótkoterminowe	513 155,93	7 960 136,22
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	3 000,00
PASYWA RAZEM	2 010 289,18	29 717 157,23

*Emitent zaprezentował powyżej dane porównawcze za rok III kwartał 2018 roku jako dane jednostkowe spółki Hornigold Reit S.A. gdyż spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie istniała w tym okresie i nie prowadziła działalności gospodarczej.

4.4. Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN) metoda pośrednia	01.07.2019	01.07.2018*	01.01.2019	01.01.2018*
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	191 740,09	0,00	123 226,90	-8 667,96
II. Korekty razem	-3 034 997,85	0,00	2 355 453,82	6 538,03
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 843 257,76	0,00	2 487 680,72	-2 129,93
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	800 000,00	0,00	800 000,00	0,00
II. Wydatki	2 291 143,63	0,00	22 861 143,63	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 491 143,63	0,00	-22 061 143,63	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	4 694 050,48	0,00	4 765 000,00	0,00
II. Wydatki	279 562,53	0,00	322 250,69	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 414 487,95	0,00	19 653 086,39	0,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	80 086,56	0,00	70 623,48	-2 129,93
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	80 086,56	0,00	0,00	-2 129,93
zmiana stanu środków finansowych z tytułu różnic kursowych	80 086,56	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	111 597,05	-54,85	121 060,14	2 075,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	191 683,62	-54,85	191 683,62	-54,85
o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

*Emitent zaprezentował powyżej dane porównawcze za rok III kwartał 2018 roku jako dane jednostkowe spółki Hornigold Reit S.A. gdyż spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie istniała w tym okresie i nie prowadziła działalności gospodarczej.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

4.5. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Emitenta

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018*	narastająco	
			01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018*
I. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na początek okresu (<i>BO</i>)	6 306 695,00	1 465 135,05	6 375 193,38	1 477 069,67
Ia. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na początek okresu (<i>BO</i>) <i>po korektach</i>	6 306 695,00	1 465 135,05	6 375 193,38	1 477 069,67
II. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny na koniec okresu (<i>BZ</i>)	6 507 307,38	1 465 135,05	6 507 307,38	1 465 135,05
III. Kapitał (<i>fundusz</i>) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (<i>pokrycia straty</i>)		1 465 135,05		1 465 135,05

*Emitent zaprezentował powyżej dane porównawcze za rok III kwartał 2018 roku jako dane jednostkowe spółki Hornigold Reit S.A. gdyż spółka zależna Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie istniała w tym okresie i nie prowadziła działalności gospodarczej.

4. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

w III kwartale 2019 r., wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

W bieżącym okresie Emitent osiągał przychody z tytułu sprzedaży apartamentów w ramach oferty condo oraz w ramach działalności spółki zależnej Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. Pochodzące z wynajmu apartamentów. Jednostkowy przychód ze sprzedaży na koniec III kwartału dla spółki Hornigold Reit osiągnął wynik 4 348 592,37 PLN (w tym 1 529 286,33 PLN od jednostek powiązanych). Był to również drugi kwartał działalności spółki zależnej Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. (dalej jako: "Spółka zależna"), która osiągnęła pierwsze przychody z wynajmu apartamentów, zlokalizowanych w największej realizowanej przez Emitenta inwestycji, apartotelu położonym w centrum miasta Katowice, liczącego 40 pokoi na wynajem krótkoterminowy. W dniu 26 kwietnia doszło do sfinalizowania transakcji zakupu tego obiektu. Łączny, skonsolidowany przychód ze sprzedaży Emitenta i Spółki zależnej wyniósł na koniec III kwartału 4 089 753,75 PLN. Jednostkowy przychód Spółki zależnej od Emitenta, oparty głównie na wynajmie apartamentów osiągnął na koniec okresu 1 269 660,67 PLN. W minionym kwartale Emitent sfinalizował sprzedaż lokali w ramach oferty condo za kwotę 1 156 921,92 PLN.

Na wynik finansowy wpływ miały nakłady poniesione na uruchomienie, zakup i modernizację poszczególnych inwestycji, w tym również koszty związane z zakupem nieruchomości, implementacją nowej strategii oraz uruchomieniem działalności Spółki zależnej. Zysk netto skonsolidowany obu spółek na koniec III kwartału 2019 wyniósł 123 226,90 PLN, natomiast zysk ze sprzedaży 408 054,90 PLN.

W związku z istotną zmianą przedmiotu działalności spółki, Emitent nie prowadził w III kwartale 2018 r. działalności związanej z obecnie przyjętym modelem biznesowym.

5. Stanowisko zarządu

odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym.

Emitent opublikował w raporcie ESPI nr 11/2019 prognozy jednostkowych wyników finansowych Emitenta, tj. przychodów ze sprzedaży nieruchomości Emitenta, w ramach oferty "condo" na lata 2019- 2021. Jednostkowy przychód ze sprzedaży apartamentów w ramach oferty "condo" wyniesie odpowiednio:

- a. 5.050.000,00 PLN w 2019 roku,
- b. 9.100.000 PLN w 2020 roku,
- c. 19.500.000 PLN w 2021 roku.

Zaprezentowana powyżej prognoza jednostkowych przychodów Emitenta, ze sprzedaży nieruchomości, tj. apartamentów" w ramach oferty "condo" na lata 2019-2021 została przygotowana w oparciu o analizę danych dotyczących osiągalnych średnich cen sprzedaży apartamentów w ofercie condo oraz planów dotyczących nabycia przez Emitenta nowych nieruchomości w latach 2019-2021. Mając na uwadze wyniki finansowe osiągnięte w III kwartale 2019 roku, Zarząd Emitenta podtrzymuje możliwość zrealizowania opublikowanych prognoz, wskazanych powyżej.

6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta oraz harmonogramu ich realizacji o których Emitenta informował w dokumencie informacyjnym.

Nie dotyczy.

7. Inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

HORNIGOLD APARTAMENTY KATOWICE SP. Z O.O.

Firma: **Hornigold Apartamenty Katowice**

Forma prawna: **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Siedziba: **Katowice**

Wpis spółki do rejestru przedsiębiorców: **2 stycznia 2019 roku**

KRS: **0000764843**

Kapitał zakładowy: **6 010 000,00 PLN**

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

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

Przedmiotem działalności spółki **Hornigold Apartamenty Katowice sp. z o.o.** jest działalność związana z prowadzeniem hotelu i apartotelu oraz związanym z tym wynajmem krótkoterminowym. Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta. Spółka w wyniku wymogów stawianych przez instytucję finansującą zakup hotelu Euroresidence w Katowicach i rozpoczęła działalność operacyjną w II kwartale 2019 roku. Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Dane finansowe Spółki Hornigold Apartamenty Katowice sp. z o.o. podlegają konsolidacji z wynikami finansowymi Emitenta.

9. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 30 września 2019 roku, Emitent oraz Spółka zależna zatrudniali łącznie 20 pracowników na podstawie stosownych umów o współpracę.



Kamil Kita
Członek Zarządu

Raport za III kwartał roku 2019 został przygotowany przez emitenta zgodnie z aktualnym stanem prawnym w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wraz ze zmianami wprowadzonymi w Załączniku nr 3 Regulaminu ASO - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku New Connect”