



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI HORNIGOLD REIT S.A.
W 2022 ROKU**

Sprawozdanie z działalności Hornigold Reit S.A. za rok 2022 zostało sporządzone na podstawie art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości w związku z art. 49 ustawy o rachunkowości

Katowice, 5 sierpnia 2024 rok

INFORMACJE O SPÓŁCE

Firma:	HORNIGOLD REIT
Forma prawna:	SPÓŁKA AKCYJNA
Kraj siedziby:	POLSKA
Siedziba:	KATOWICE
Adres:	ul. BERNARDA KRAWCZYKA 2/6, 40-423 KATOWICE
Tel./ fax:	534 067 014
Internet:	www.hornigoldreit.pl
E-mail:	hornigold@hornigold.pl
KRS:	0000363689
REGON:	142416650
NIP:	527-26-29-714

Czas trwania Spółki Hornigold Reit S.A. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **16.866.561,70 PLN** i dzieli się na **168.665.617 akcji** serii **A, B, C, D, E, F I G**.

Spółka została zarejestrowana 26 sierpnia 2010 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Do kwietnia 2019 prowadziła działalność pod nazwą Mobile Partner S.A. skupioną na dostarczaniu dedykowanych rozwiązań IT oraz pośrednictwie w pozyskiwaniu partnerów biznesowych.

ZARZĄD

Kamil Kita – Prezes Zarządu

RADA NADZORCZA

W 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Ofka Piechniczek - Członek Rady Nadzorczej,
Sebastian Lechkun – Członek Rady Nadzorczej,
Sebastian Larysz – Członek Rady Nadzorczej,
Karolina Kiczka* - Członek Rady Nadzorczej,
Teresa Zielińska – Członek Rady Nadzorczej.

** Pani Karolina Kiczka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 20 marca 2023 roku.*

OPIS PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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 wnętrz.

INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka w 2022 roku nie zatrudniała żadnej 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.

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

W 2022 roku Hornigold Reit S.A. nadal odczuwał skutki dwuletniego okresu pandemii COVID-19, który znacząco wpłynął na działalność Spółki w latach 2020 i 2021.

Ograniczenia związane z pandemią doprowadziły do zmniejszenia przychodów i utrudniły ciągłość świadczenia usług. Niemniej jednak, rok 2022 przyniósł nowe wyzwania związane z kryzysem wywołanym wojną na Ukrainie, co dodatkowo wpłynęło na stabilność i wyniki finansowe Spółki.

Działalność operacyjna

W 2022 roku, mimo trudności, Spółka kontynuowała swoją działalność operacyjną, koncentrując się na wynajmie.

Wpływ pandemii COVID-19

W latach 2020-2021 Spółka musiała dostosować swoją działalność do zmieniających się obostrzeń związanych z pandemią. Ograniczenia w przemieszczaniu się, zakaz świadczenia usług hotelarskich oraz limity obłożenia obiektów hotelowych miały znaczący wpływ na przychody Hornigold Reit S.A. Przypomnijmy, że w I kwartale 2021 wszelkie obiekty były zamknięte dla gości, a w kolejnych kwartałach funkcjonowały z ograniczeniami obłożenia od 50% do 75%.

Kryzys wywołany wojną na Ukrainie

Rok 2022 przyniósł nowe wyzwania związane z kryzysem wywołanym wojną na Ukrainie. Konflikt ten miał wpływ na stabilność gospodarczą regionu, co przełożyło się na spadek popytu na usługi krótkoterminowego wynajmu apartamentów. Wzrost cen energii oraz inflacja dodatkowo obciążły koszty operacyjne Spółki.

Dane rynkowe i finansowe

Spółka zanotowała dalszy spadek przychodów w 2022 roku w porównaniu do lat poprzednich. Główne źródła przychodów, czyli wynajem apartamentów, były ograniczone przez zmniejszony popyt i podwyższone koszty operacyjne.

Wzrosły koszty związane z energią, konserwacją i zabezpieczeniem nieruchomości, co miało wpływ na rentowność działalności.

Podsumowanie

Rok 2022 był dla Hornigold Reit S.A. rokiem wyzwań i adaptacji do nowej rzeczywistości gospodarczej i geopolitycznej. Mimo trudności, Spółka starała się utrzymać swoją działalność operacyjną i dostosować się do zmieniających się warunków rynkowych. Planowane są dalsze

działania mające na celu poprawę stabilności finansowej i zwiększenie obłożenia apartamentów w nadchodzących latach.

Dalszy rozwój sytuacji na Ukrainie oraz ogólne warunki rynkowe będą miały kluczowe znaczenie dla przyszłych wyników Spółki. Zarząd pozostaje zdeterminowany, aby sprostać wyzwaniom i maksymalizować wartość dla akcjonariuszy.

Przychody ze sprzedaży w omawianym okresie, osiągnięte przez Hornigold Reit S.A. wyniosły 268.571,38 zł, z kolei koszty działalności operacyjnej, związanej z utrzymaniem bieżącej działalności 486.832,35 zł. W efekcie spółka odnotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie -218.260,97 jednostkowym spółka wygenerowała również stratę netto -1.418.999,52 zł.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZIKO 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 spółę 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 pozyskiwanie nieruchomości od głównego akcjonariusza, którym jest Berg Holding S.A. specjalizujące się w inwestycjach na rynku nieruchomości, ale również sprawność działania w tym zakresie i 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 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, które spółka nabyła lub będzie nabywała 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, spółka przy udziale kancelarii prawnej wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte oraz dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy.

RYZIKO 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 doradczą.

RYZIKO KURSOWE

Ryzyko kursowe w spółka na dzień 31 grudnia 2022 r. nie występuje z uwagi na fakt, że spółka prowadzi działalność na rynku krajowym i jej wszelkie przepływy generowane są w PLN.

RYZIKO WYSTĄPIENIA NIEPRZEWIDYWALNYCH ZDARZEŃ

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne, epidemie, pandemie lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie wpłynąć na działalność Zarząd spółek na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności spółki starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyka.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Zarząd Spółki, analizując zmieniającą się sytuację gospodarczą i rynkową, podjął decyzję o całkowitej zmianie kierunku działalności. Do końca 2024 roku Spółka planuje wyjście z sektora nieruchomości oraz zakończenie działalności związanej z wynajmem krótkoterminowym o charakterze hotelowym. W ramach nowej strategii, Spółka skupi się na dynamicznie rozwijających się branżach, takich jak elektroenergetyka oraz sztuczna inteligencja (AI).

W związku z tym planowane jest stopniowe wycofanie się z aktywności na rynku nieruchomości, w tym sprzedaż posiadanych nieruchomości oraz zakończenie działalności w obszarze wynajmu i sprzedaży lokali w ofercie condo. Środki pozyskane z tych transakcji zostaną przeznaczone na inwestycje w nowe obszary, takie jak technologie elektroenergetyczne oraz AI, co umożliwi Spółce wejście w te przyszłościowe branże.

Aby zrealizować nową strategię, Spółka planuje także podniesienie kapitału zakładowego oraz przejęcie wybranych spółek z sektora elektroenergetyki i sztucznej inteligencji, co pozwoli na szybkie zbudowanie pozycji na rynku. Te działania są kluczowe dla przyszłego rozwoju i

dywersyfikacji źródeł przychodów, a także zwiększenia konkurencyjności na globalnym rynku technologicznym.

Równocześnie, Spółka planuje zakończyć wszystkie inwestycje związane z sektorem nieruchomości, w tym projekt Kuźnica Centrum Sp. z o.o., który zostanie spisany. Zmiany te pozwolą na pełne skupienie się na nowych, bardziej dochodowych i innowacyjnych sektorach, które odpowiadają na rosnące zapotrzebowanie na zaawansowane technologie oraz energię odnawialną.

W ramach działań marketingowych i wizerunkowych, Spółka zamierza budować silną markę w nowych sektorach, współpracując z renomowanymi partnerami technologicznymi oraz prowadząc szeroko zakrojone kampanie promocyjne. Zmiana kierunku działalności umożliwi Spółce zwiększenie jej atrakcyjności w oczach inwestorów oraz klientów, zarówno w kraju, jak i na rynkach zagranicznych.

REZYGNACJA Z INWESTYCJI W KUŹNICA CENTRUM

Zarząd Hornigold Reit S.A. informuje o podjęciu decyzji dotyczącej rezygnacji z dalszych inwestycji oraz rozwijania działalności w projekcie Kuźnica Centrum. Po dokładnej analizie sytuacji rynkowej oraz ocenie potencjału inwestycyjnego tej lokalizacji, doszliśmy do wniosku, że kontynuowanie inwestycji w tym obszarze nie przyniesie oczekiwanych korzyści finansowych i strategicznych.

Decyzja ta została podjęta w kontekście zmieniających się warunków rynkowych oraz konieczności optymalizacji portfela inwestycyjnego Spółki. Naszym priorytetem jest skoncentrowanie się na najbardziej rentownych i perspektywicznych projektach, które w większym stopniu przyczynią się do wzrostu wartości dla naszych akcjonariuszy.

Rezygnacja z inwestycji w Kuźnica Centrum pozwoli na skierowanie zasobów finansowych i operacyjnych na bardziej obiecujące projekty, które lepiej odpowiadają aktualnym potrzebom i strategii rozwoju Spółki. Chcemy także zwrócić uwagę na konieczność zachowania płynności finansowej oraz spłatę zobowiązań, w tym obligacji, co jest kluczowym elementem naszej strategii na najbliższe lata.

Hornigold Reit S.A. dąży do stworzenia stabilnego i zrównoważonego modelu biznesowego, który pozwoli na osiągnięcie długoterminowych celów rozwojowych i finansowych, mimo zmieniających się warunków rynkowych.

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

Przewiduje dalszy rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów w kolejnych latach, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności oraz dostosowanie oferty wynajmu do potrzeb obcokrajowców. Emitent podkreśla jednak, że sytuacja gospodarcza w kraju i ewentualny powrót zagrożeń epidemiologicznych lub intensyfikacja konfliktu w krajach wschodnich może wpłynąć na wyniki finansowe kolejnych kwartałów 2023 roku.

KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EWKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Rentowność aktywów (ROA): -0,37 %

Rentowność kapitału własnego (ROE): -0,17%

Rentowność sprzedaży (ROS): -449,00%

Wskaźnik zadłużenia ogółem: 0,136%

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: 0,84

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej: 0,89

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej: 0,49

Wskaźnik obrotowości majątku: 0,01

Udział kosztów w przychodach: 1,79%

Katowice, dn. 5 sierpnia 2024 roku