

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

HORNIGOLD REIT SPÓŁKA AKCYJNA

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**.

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych ponieważ w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

NA DZIEŃ 31.12.2023

ZA ROK OBROTOWY TRWAJĄCY OD DNIA 01.01.2023 DO DNIA 31.12.2023

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia sporządzono zgodnie z zakresem informacji określonym w ustawie o rachunkowości.

Pominięto wymienione w ustawie o rachunkowości informacje, które nie dotyczą spółki.

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia zostały zaprezentowane w formie not według informacji określonej poniżej.

Spis tabel dodatkowych informacji i objaśnień:

Nota 1 Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Nota 2 Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nota 3 Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Nota 4 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Nota 5 Struktura własności kapitału podstawowego - stan na koniec roku obrotowego

Nota 6 Zmiany stanów kapitałów zapasowego i rezerwowego

Nota 7 Propozycja pokrycia straty za rok obrotowy

Nota 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Nota 9 Odroczonego podatek dochodowy

Nota 10 Należności – dane o odpisach aktualizujących należności

Nota 11 Zobowiązania według okresów wymagalności

Nota 12 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Nota 13 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Nota 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Nota 15 Struktura środków pieniężnych

Nota 16 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Nota 3 Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na pocz roku obrotowe (wartość brutto)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku (wart brutto)	Wartość odpisów aktualizuj inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne	sprzedaż	inne		na pocz roku obrotowego	+	-	koniec roku obrot	na pocz roku obroto	koniec roku obrotow
Udziały Hornigold Apartamenty	6.010.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.010.000,00	6.005.000,00	0	0	6.005.000,00	5.000,00	5.000,00
Akcje Netsu SA	105.000	0.00	0.00	0.00	0,00	105.000	0.00		0.00	0.00	105.000	105.000
Udziały Kuźnica Centrum	9.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.800.000,00	7724415,00		0,00	7724415,00	2.075.585,00	2.075.585,00
Inwestycje w nieruchomości	964.548,74		0,00		0,00	964.548,74	104.048,74			104.048,74	860.500,00	860.500,00
	16.879.548,74		0,00			16.879.548,74	13833.463,74			13833.463,74	3046085,00	3.046085,00

Nota 4 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Opis – udziałów i akcji

Odpis nastąpił w formie korekty roku 2021 – na kwotę 13.729.415,00

Nota 5 Struktura własności kapitału podstawowego - stan na koniec roku obrotowego

Nazwisko (nazwa) udziałowca	Liczba posiadanych przez udziałowca udziałów	Udział w głosach na WZ	Udział procentowy udziałów w kapitale zakładowym spółki w %
	2	3	4
Berg Holding S.A.	99 466 061	58,97%	59,00 %
Andrzej Zieliński	19 144 532	11,35 %	11,35 %
January Ciszewski	11200000	6,64%	6,64%

pozostali	38 855 044	23,04%	23,04 %
Razem	168 665 617	100,00 %	100,00 %

Nota 6 Zmiany stanów kapitałów zapasowego i rezerwowego

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2 + 3)
	zapasowy 2	rezerwowo 3	
I Stan na początek roku obrotowego	33.145.920,71	0,0	33.145.920,7
2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	0,0	0,0	0,0
3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	0,0	0,0	0,0
4. Stan na koniec roku obrotowego	33.145.920,711	0,0	33.145.920,71

Nota 7 Propozycja pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
I. Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	18991764,57
2. Strata netto za rok obrotowy	634163,78
3. Razem strata do pokrycia	19625928,35
4. Proponowane źródła pokrycia straty	19625928,35
- kapitał zapasowy	0,0
- dopłaty wspólników	0,0
- inne - niepodzielony zysk z lat ubiegłych	0,00
5. Niepokryta strata	19625928,35

Propozycja pokrycia straty:

Pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

Nota 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3-6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbfdn4)	razem (4 + 5)	
	2	3	4	5	6	7
I. Rezerwy długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	15000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15000,00
Razem	15000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15000,00

Nota 9 Odroczonego podatku dochodowy

Nazwa	Stan BO	Zmiana		Stan na koniec roku
		+	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00			0,00

Nota 10 Należności – dane o odpisach aktualizujących należności

Nazwa	BO		Zmiana w roku obrotowym		BZ		Netto BZ Stan należności minus odpis
	Należności	Odpis aktualizujący	Należności	Odpis	Należności	Odpis	
Należności wobec jednostek pozostałych - inne	66352,86	0,00	0,00	66352,86	66352,86	66352,86	0,00
Należności wobec jednostek pozostałych z tytułu dostaw i usług	100.177,70	100.177,70	2984,83	0,00	103.162,53	100.177,70	2984,83
Należności od jednostek powiązanych	31.662,14	31.662,14	0,00	0,00	31.662,14	31.662,14	0,00

Nota 11

Zobowiązania krótkoterminowe

Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

6.713.244,52 zł

Termin wykupu akcji 28-02-2023

I.p.	Hornigold seria A	%	LICZBA PRZYDZIELONYCH OBLIGACJI	KWOTA ZAANGAŻOWANIA
1	Anna Drobny	7,50%	50	50 000,00 zł
2	Antoni Grzanka	7,50%	10	10 000,00 zł
3	Barbara Wiśniewska	7,50%	20	20 000,00 zł
4	Bogdan Goś	7,50%	70	70 000,00 zł
5	Elżbieta Błachowicz	7,50%	100	100 000,00 zł
6	Izabela Łomacka	7,50%	100	100 000,00 zł
7	Jan Wilk	7,50%	40	40 000,00 zł
8	Jarosław Podbielski	7,50%	100	100 000,00 zł
9	Dariusz Dziąg	7,50%	50	50 000,00 zł
10	Krystyna Mik	7,50%	10	10 000,00 zł
11	Leszek Ulatowski	7,50%	100	100 000,00 zł
12	Marek Mirosław Nocoń	7,50%	80	80 000,00 zł
13	Marian Babuśka	7,50%	200	200 000,00 zł
14	Mariusz Wojtaszewski	7,50%	200	200 000,00 zł
15	Marzena Malkiewicz	7,50%	170	170 000,00 zł
16	Michał Nojek	7,50%	10	10 000,00 zł
17	Romana Miękwicz	7,50%	20	20 000,00 zł
18	Sebastian Fronczek	7,50%	20	20 000,00 zł
19	Stanisław Wolak	7,50%	50	50 000,00 zł
20	Tadeusz Malkiewicz	7,50%	250	250 000,00 zł
21	Teresa Wysocka	7,50%	30	30 000,00 zł
22	Wioletta Mik	7,50%	10	10 000,00 zł
23	Władysław Czajkowski	7,50%	3000	3 000 000,00 zł
24	Wojciech Małkiewicz	7,50%	80	80 000,00 zł
25	Zbigniew Blok	7,50%	150	150 000,00 zł
26	Zygmunt Woźnica	7,50%	50	50 000,00 zł
	RAZEM		5065	4 970 000,00 zł

Nota 12 Czynne rozliczenia międzyokresowe

BO – 0,00

BZ – 0,00

Nota 13 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

0,00

Nota 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

.Przychody ze sprzedaży		7.320,28
Przychody finansowe		0,00
Pozostałe przychody operacyjne		2,96
Przychody statystyczne		0,00
<u>Razem z kont księgowych</u>		<u>7.323,24</u>
Niezrealizowane różnice kursowe	-	0,00
Razem zmniejszenia		0,00
Razem przychody do opodatkowania		7.323,24
Koszty z działalności		134.414,85
Koszty finansowe		440.719,31
Pozostałe koszty operacyjne		66.352,86
<u>Razem z kont księgowych</u>		<u>641.487,02</u>
Odsetki budżetowe	-	0,00
Nierealizowane różnice kursowe	-	0,00
Amortyzacja nieopodatkowana	-	0,00
NKUP z działalności podstawowej	-	632.979,93
Upomnienia budżetowe	-	0,00
Niezapłacone faktury	-	0,00
Inne ZUS	-	0,00
Odpisy aktualizujące należności	-	0,00
Odsetki finansowe (nie zapłacone)	-	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-	0,00
<u>Razem zmniejszenia</u>		<u>632.979,93</u>
Inne zwiększenia		0,00
Rezerwy na należności były w NKUP	+	0,00
<u>Razem zwiększenia</u>		<u>0,00</u>

Razem koszty uzyskania przychodu	8.507,09
Dochód do opodatkowania	-1.183,85

Nota 15 Struktura środków pieniężnych oraz wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	2023	2022
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7511,15	2615,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7511,15	2615,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne		

Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Zmiana zobowiązań handlowych wynikająca ze zmian w bilansie	260.764,82
Przeklasyfikowanie z pożyczek	-125.774,00
Zmiana zobowiązań handlowych do przepływów pieniężnych	134.990,82

Nota 16 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem	W tym	
		wypłacone	należne
	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt I ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym	15.000,00	0,00	15.000,00
1m1e usługi atestacyjne	0,00	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00	0,00

Nota 17 Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał własny

Korekta obligacji – zobowiązania krótkoterminowe – Uzgodniono do dokumentów zakupu obligacji I zaksięgowano brakujące zobowiązanie	205.000,00
---	------------

Nota 18 Spółki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Nie dotyczy

Nota 19 Kwota zobowiązań zabezpieczanych na majątku jednostki oraz zobowiązań warunkowych

- Nie wystąpiły

Nota 20

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Spółka dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnej Chorzów ul. Dąbrowskiego 48

Dla lokalu prowadzone są księgi wieczyste nr KA1C/00042273/4,

KA1C/00042274/1.

Powierzchnia użytkowa: 201,99 m², lokalizacja w budynku: poddasze.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do lokalu mieszkalnego.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości oszacowana na dzień 30 lipca 2024 roku wynosi: 860 500 zł Słownie: osiemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych

W celu oszacowania wartości przedmiotowego prawa zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Kontynuowanie działalności

W 2023 roku, mimo trudności, Spółka kontynuowała swoją działalność operacyjną, koncentrując się na krótkoterminowym wynajmie apartamentu przy w Chorzowie na ul. Dąbrowskiego 48. Ta nieruchomość, która zazwyczaj cieszyła się dużym zainteresowaniem, doświadczyła wahań w obłożeniu ze względu na niestabilną sytuację geopolityczną i ekonomiczną.

Rok 2023 był dla Hornigold Reit S.A. rokiem dalszych wyzwań i konieczności adaptacji do utrzymującej się trudnej sytuacji gospodarczej i geopolitycznej. Pomimo niesprzyjających warunków, Spółka kontynuowała starania, aby utrzymać swoją działalność operacyjną i dostosować się do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych. Planowane są dalsze działania mające na celu wzmocnienie stabilności finansowej.

Obecnie Spółka aktywnie poszukuje nowych kierunków rozwoju i prowadzi rozmowy z potencjalnymi inwestorami strategicznymi. Działania te mają na celu nie tylko pozyskanie dodatkowego kapitału, ale także nawiązanie partnerstw, które umożliwią dynamiczny rozwój Spółki w sektorach o wysokim potencjale wzrostu.

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. Spółka pozyskała deklaracje finansowania działalności w okresie 12-stu miesięcy od dnia bilansowego od głównych akcjonariuszy.

Zarząd Spółki, analizując zmieniającą się sytuację gospodarczą i rynkową, kontynuował w 2023 roku proces całkowitej zmiany kierunku działalności. W ramach przyjętej strategii, Spółka zaplanowała wyjście z sektora nieruchomości oraz zakończenie działalności związanej z wynajmem krótkoterminowym o charakterze hotelowym do końca 2024 roku. Skupienie się na dynamicznie rozwijających się branżach, takich jak elektroenergetyka oraz sztuczna inteligencja (AI), stało się priorytetem.

W związku z tą strategią, Spółka rozpoczęła w 2023 roku stopniowe wycofywanie się z aktywności na rynku nieruchomości, w tym proces sprzedaży posiadanych nieruchomości oraz wygaszanie działalności w obszarze wynajmu i sprzedaży lokali w ofercie condo. Środki uzyskane z tych transakcji są planowane na inwestycje w nowe obszary, takie jak technologie elektroenergetyczne oraz AI, czy utylizacja komponentów z OZE. Celem tych działań jest umożliwienie Spółce wejścia w przyszłościowe i innowacyjne branże, które obiecują wyższy potencjał wzrostu.

Aby zrealizować nową strategię, Spółka w 2023 roku rozpoczęła także działania mające na celu podniesienie kapitału zakładowego oraz rozmowy przejęcie wybranych spółek z sektora elektroenergetyki i sztucznej inteligencji. Kroki te są kluczowe dla szybkiego zbudowania pozycji Spółki na nowych rynkach. Działania te mają na celu dywersyfikację źródeł przychodów oraz zwiększenie konkurencyjności Spółki na globalnym rynku technologicznym.

Kuźnica Centrum Sp. z o.o. spółka planuje sprzedać udziały tej spółki. Pozwoli to na pełne skupienie się na bardziej dochodowych i innowacyjnych sektorach, odpowiadających na rosnące zapotrzebowanie na zaawansowane technologie.

W trzecim kwartale 2024 roku planowane jest wejście w nową branżę związaną z odnawialnymi źródłami energii (OZE). Obserwując aktualne trendy na rynku, Spółka dostrzega rosnące znaczenie i popyt na zieloną energię, zarówno w Polsce, jak i na rynkach zagranicznych.

Transformacja energetyczna i przejście na bardziej ekologiczne źródła energii stają się kluczowym elementem strategii gospodarczych wielu krajów, co stwarza dla Spółki nowe możliwości rozwoju.

W ramach przygotowań do tego strategicznego kroku, Spółka planuje podjąć szereg działań, w tym nawiązanie współpracy z partnerami z branży OZE, inwestycje w technologie, a także podniesienie kapitału zakładowego, aby zabezpieczyć finansowanie nowych inicjatyw.

Wejście w branżę OZE pozwoli na dywersyfikację źródeł przychodów Spółki, zwiększając jej odporność na zmienność rynku nieruchomości. Planowana strategia

przewiduje skoncentrowanie się na projektach związanych z wykorzystaniem wszystkich komponentów z branży OZE jak i innych.

Zarząd jest przekonany, że wprowadzenie Spółki w sektor OZE przyczyni się do zwiększenia jej atrakcyjności w oczach inwestorów i umożliwi jej długoterminowy rozwój w zgodzie z globalnymi trendami ekologicznymi.

Pozostałe ujawnienia wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości nie dotyczą spółki.