



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
HORNIGOLD REIT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU**

Jednostkowe sprawozdanie Zarządu Hornigold Reit S.A. z działalności za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości

Katowice, 31 maja 2022 rok

INFORMACJE O SPÓŁCE

Firma:	HORNIGOLD REIT
Forma prawna:	SPÓŁKA AKCYJNA
Kraj siedziby:	POLSKA
Siedziba:	KATOWICE
Adres:	ul. MIKOŁAJA KOPERNIKA 6, 40-064 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.

AUTORYZOWANY DORADCA:

Kancelaria Adwokacka Kramer i Wspólnicy z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 51/53 lok. 1, KRS: 00000698998, NIP: 5223102562

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 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 prowadzonej działalności 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.

ZARZĄD

W skład Zarządu Hornigold Reit S.A. w 2021 roku wchodziły następujące osoby:

- Kamil Kita - Prezes Zarządu

Skład Zarządu Emitenta na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie uległ zmianie.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej Hornigold Reit S.A. w 2021 roku wchodziły następujące osoby:

- Łukasz Rosiński - Członek Rady Nadzorczej*,
- Ofka Piechniczek - Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Fersztorowski - Członek Rady Nadzorczej,
- Karolina Kiczka - Członek Rady Nadzorczej,
- Teresa Zielińska - Członek Rady Nadzorczej.

** Pan Łukasz Rosiński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 18 października 2021 roku.*

Skład Rady Nadzorczej Hornigold Reit S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka Hornigold Reit S.A. nie zatrudniała w 2021 roku 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 JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W 2021 roku Hornigold Reit S.A. prowadził bardzo ograniczoną działalność, ze względu na trwające obostrzenia wynikające z pandemii koronawirusa COVID-19. Spółki należące do Grupy nie zaprzestały prowadzenia bieżącej działalności, jednakże ze względu na jej specyfikę, nie mogły świadczyć usług w sposób ciągły. Rząd Polski podejmował działania, mające na celu ograniczenie ekspansji wirusa, oparte głównie na zakazie przemieszczania się, ograniczeniu bezpośrednich kontaktów międzyludzkich, utrzymaniu dystansu społecznego a co za tym idzie istotnym ograniczeniu a nawet zakazaniu świadczenia usług hotelarskich oraz usług tymczasowego zakwaterowania. Dla przypomnienia w I kwartale 2021 roku, obiekty hotelowe były zamknięte dla gości, w II i IV kwartale 2021 roku, obiekty hotelowe funkcjonowały z limitem 50% obłożenia obiektu, natomiast w III kwartale z limitem 75% obłożenia obiektu.

Spółka główne i pasywne przychody czerpała z działalności apartamentów mieszczących się przy ul. Kopernika 6 i Drzymały 4 w Katowicach. W budynku znajdują się apartamenty na krótkoterminowy wynajem, cieszące się dużym zainteresowaniem gości. Ograniczenia spowodowane pandemią koronawirusa COVID-19 istotnie wpłynęły na przychody z tej działalności.

Przychody ze sprzedaży w omawianym okresie, osiągnięte przez Hornigold Reit S.A. wyniosły 1 105 346,23 zł, z kolei koszty działalności operacyjnej, związanej z utrzymaniem bieżącej działalności 2 384 112,72 zł. W efekcie spółka odnotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie -1 373 240,90 zł. W ujęciu jednostkowym spółka wygenerowała również stratę netto w wysokości -1 195 093,12 zł.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYKO ZMIANY KONIUNKTURY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

I APARTAMENTÓW NA WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY

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 nieruchomości oraz wynajem apartamentów o charakterze hotelowo-usługowym. Osłabienie popytu na tego typu produkty i usługi 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 pozyskiwanie nieruchomości od głównego akcjonariusza, którym są Śląskie Kamienice 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 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.

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 doradcą.

RYZIKO KURSOWE

Ryzyko kursowe w spółce Hornigold Reit na dzień 31 grudnia 2021 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 Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności Emitenta, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyk.

PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Zarząd Spółki analizuje sytuację gospodarczą oraz rynek wynajmu nieruchomości w kraju i za granicą. W kolejnych latach planuje zaimplementować do działalności usługi i procesy wspomagające efektywne zarządzanie aktywami na rynku nieruchomości a także rozwinąć obszar usług dedykowanych obcokrajowcom. Planowana jest dalsza ekspansja w tym obszarze. Spółka będzie dążyła do zwiększenia sprzedaży oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe i wizerunkowe.

Spółka w dalszym ciągu planuje kontynuować działalność, jaką jest krótkoterminowy wynajem apartamentów o charakterze hotelowym oraz sprzedaż lokali w ofercie condo. W planach Hornigold Reit S.A. jest powiększenie sieci apartamentów, stanowiących alternatywę dla hoteli w atrakcyjnych miejscowościach.

W dalszej perspektywie pod warunkiem powstania sprzyjającego otoczenia formalno-prawnego Spółka nie wyklucza rozpoczęcia inwestycji z obszaru REIT (Real Estate Investment Trust).

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 2022 roku.

KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EWEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Rentowność aktywów (ROA): **-6,14%**

Rentowność kapitału własnego (ROE): **-11,27%**

Rentowność sprzedaży (ROS): **-108,12%**

Wskaźnik zadłużenia ogółem: **0,45**

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: **0,24**

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej: **0,76**

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej: **0,49**

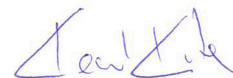
Wskaźnik obrotowości majątku: **0,06**

Udział kosztów w przychodach: **2,16%**

UWAGI DO SPRAWOZDANIA

Na podstawie art. 50 ust 3 Ustawy o rachunkowości, jeżeli informacja nie wystąpiła w roku bieżącym i roku ubiegłym, to została pominięta przy sporządzeniu sprawozdania z działalności.

Katowice, dn. 31 maja 2021 roku



Kamil Kita
Prezes Zarządu