



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
BERG HOLDING S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU**

Jednostkowe sprawozdanie Zarządu Berg Holding 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: **Berg Holding**
Forma prawna: **spółka akcyjna**
Siedziba: **Katowice**
Adres: **ul. Mikołaja Kopernika 6/2, 40-064 Katowice**
Tel. **+48 32 445 35 56**
Fax.: **+48 32 323 17 68**
Internet: **www.bergholding.pl**
E-mail: **biuro@bergholding.pl**
KRS: **0000420985**
REGON: **242938836**
NIP: **6272732430**
Kapitał zakładowy: **2 299 726,40 zł**

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

Czas trwania Spółki Berg Holding S.A. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **2.299.726,40 PLN** i dzieli się na **22.997.264** akcji serii **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L i M**

W dniu 7 września 2017 roku Berg Holding S.A. zadebiutowała 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 **36,61%** kapitału zakładowego Spółki.

ZARZĄD I RADA NADZORCZA SPÓŁKI

W skład Zarządu Berg Holding S.A. w 2021 roku wchodziły następujące osoby:

Pani **dr Ofka Jadwiga Piechniczek** – Prezes Zarządu
Pan **Kamil Kita** – Członek Zarządu

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki w roku 2021 wchodziły następujące osoby:

Pan **Łukasz Rosiński** – Członek Rady Nadzorczej*,
Pan **Szymon Nawrocki** – Członek Rady Nadzorczej,
Pan **Artur Fersztorowski** – Członek Rady Nadzorczej,
Pan **Andrzej Zieliński** – Członek Rady Nadzorczej,
Pani **Kamila Kliszka** – Członek Rady Nadzorczej.

**Pan Łukasz Rosiński złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 18 października 2021 roku;*

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Pan **Maciej Fersztorowski** – Członek Rady Nadzorczej,
Pan **Błażej Czech** – Członek Rady Nadzorczej,
Pan **Sebastian Lechkun** – Członek Rady Nadzorczej,
Pan **Andrzej Zieliński** – Członek Rady Nadzorczej,
Pani **Kamila Kliszka** – Członek Rady Nadzorczej.

OPIS BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI

Emitent prowadzi działalność holdingową, opartą na tworzeniu oraz optymalnym zarządzaniu podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, ukierunkowanym na wzrost aktywów w obszarach: nieruchomości, technologii, HORECA oraz e-commerce, jak również outsourcingu usług do podmiotów w Grupie Kapitałowej. W latach 2012-2020 Emitent prowadził działalność pod nazwą Śląskie Kamienice S.A. opartą na nabywaniu, modernizacji i sprzedaży bądź wynajmie nieruchomości w obszarze Górnego Śląska. O zmianie struktury bieżącej działalności Emitent zdecydował w połowie 2020 roku.

Berg Holding S.A. to koncept, który z początku połączył cztery marki charakteryzujące się różnymi profilami działania. Przekształcenie firmy Śląskie Kamienice S.A. w holding stało się naturalną przyczyną wszystkich etapów rozwoju spółki Śląskie Kamienice, która od lat kojarzyła się głównie z działalnością na rynku nieruchomości. Podmioty wchodzące w skład holdingu – od teraz pod jednym brandem, sukcesywnie rozwijają swoje podmioty, dążąc do zdobycia przewagi konkurencyjnej na rynku we wskazanych wyżej obszarach.

Spółka prowadzi działalność holdingową, opartą na dwóch głównych filarach tj. nieruchomościach i inwestycjach. Działalność w zakresie nieruchomości oparta jest na zakupie, modernizacji i sprzedaży lub wynajmie historycznych nieruchomości stanowiących wizytówkę Górnego Śląska. Działania operacyjne w tym zakresie realizowane są przez zespół specjalistów Śląskich Kamienic S.A. – spółki w 100% zależnej od Emitenta. W najbliższej przyszłości planowane jest wejście na rynek deweloperski.

Działalność inwestycyjna związana z poszukiwaniem nowych obszarów działalności i tworzeniem nowoczesnych biznesów od podstaw skupia się na branżach: HORECA (Śląska Prohibicja S.A., Hornigold Reit S.A.), ECOTECH (Farmy Fotowoltaiki S.A., NETSU S.A., Geo-Term Polska S.A. w restrukturyzacji, HUS) oraz e-commerce (Elon Motors S.A., Merlin Group S.A.) przy czym każdy z biznesów funkcjonujących w ramach holdingu zachowuje swoją odrębną osobowość prawną. Emitent aktywnie uczestniczy w zarządzaniu podmiotami zależnymi, koordynując ich działalność i planowanie strategiczne dzięki zależnościom kapitałowym i personalnym, równoległe realizując swoją podstawową działalność gospodarczą. Różnorodność podejmowanych działań zapewnia bezpieczeństwo realizacji celów holdingu i umacnia jego pozycję na rynku.



Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada udziały i akcje w następujących podmiotach zależnych:

Nazwa spółki	% posiadanych udziałów/akcji prze z Emitenta	Udział Emitenta w prawie głosu na Walnym Zgromadzeniu	Liczba posiadanych udziałów/akcji
Śląskie Kamienice S.A.	100%	100%	10 000 000
Śląskie Kamienice na Kozielskiej sp. z o.o.	100%	100%	10
Sension sp. z o.o.	100%	100%	60
Śląska Prohibicja S.A.	96,14%	98,07%	1 000 000
SP Produkcja Sp. z o.o.	96%	96%	1 397
Geo-Term Polska S.A. w restrukturyzacji	79,77%	79,77%	966 494
Farmy Fotowoltaiki S.A.	63,3%	63,3%	6 695 661
Hornigold Reit S.A.	58,97%	58,97%	99 466 041

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada udziały i akcje w następujących podmiotach stowarzyszonych:

Nazwa spółki	% posiadanych udziałów/akcji prze z Emitenta	Udział Emitenta w prawie głosu na Walnym Zgromadzeniu	Liczba posiadanych udziałów/akcji
NETSU S.A.	31,43%	31,43%	3 870 893
Merlin Group S.A.	25%	25%	102 853 067
Elon Motors S.A.	21%	21%	210 000
HUS S.A.	11,11%	11,11%	111 100
Frame Home Sp. z o.o.	10,4%	10,4%	525

INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka Berg Holding S.A. zatrudniała w 2021 roku 9 osób na podstawie umowy o pracę oraz umów cywilnoprawnych. 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 Berg Holding S.A. kontynuowała prace na nieruchomościach i sprzedaż poszczególnych lokali. Pomimo istotnych ograniczeń związanych z pandemią koronawirusa Covid-19 pracownicy i współpracownicy realizowali swoje obowiązki przez cały okres sprawozdawczy. Łączny przychód ze sprzedaży w 2021 roku, wyniósł 26 746 415,18 zł i był rekordowy w całej historii Spółki. Spółka zrealizowała sprzedaż lokali głównie w inwestycji zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Dąbrowskiego 22. Spółka ponosiła w całym okresie nakłady na bieżącą działalność, które złożyły się na wartość 25 080 259,65 zł kosztów działalności operacyjnej. Spółka odnotowała stratę z działalności operacyjnej w wysokości -4 234 257,22 zł.

Dużym zainteresowaniem w minionym roku cieszyły się wśród inwestorów i interesariuszy Spółki udziały i akcje podmiotów zależnych, w szczególności Farm Fotowoltaiki S.A. oraz NETSU S.A. Suma przychodów finansowych osiągniętych w 2021 roku wyniosła 7 593 169,14 zł. Ostatecznie spowodowało to wygenerowanie zysku netto na poziomie 700 280,74 zł.

Reasumując Spółka w 2021 roku kontynuowała działalności w modelu holdingowym, rozwijając dotychczasowe projekty w branżach NIERUCHOMOŚCI, HORECA, TECHNOLOGII i E-COMMERCE. Zarząd planuje nadal dążyć w kierunku dynamicznego rozwoju grupy, poprzez wzrost wartości aktywów i ekspansję na nowe rynki.

W lutym 2022 roku Spółka zawarła przedwstępną umowę zakupu 100% udziałów w dwóch spółkach posiadających w swoich aktywach nieruchomości, stanowiące działki o łącznej powierzchni 0,9932 ha, zabudowane budynkami komercyjnymi o łącznej powierzchni 7 286,67 m². Zawarcie umów przyrzeczonych oraz uregulowanie zapłaty za te udziały nastąpi do 30 czerwca 2023 roku. Przedmiotowe udziały zostaną nabyte w celu zwiększenia wartości aktywów grupy holdingowej w związku z jej rozwojem w obszarze nieruchomości.

W marcu 2022 roku Spółka zawarła umowę zakupu pakietu 25% akcji spółki Merlin Grupu S.A. notowanej na rynku NewConnect, działającej w branży e-commerce. Zaangażowanie Spółki w Merlin Group umożliwia implementację gotowych rozwiązań e-commerce dla produktów i usług oferowanych przez spółki Grupy Berg Holding.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYKO ZMIANY KONIUNKTURY NA DOCELOWYM RYNKU

Koniunktura na rynku nieruchomości, horeca, e-commerce i OZE jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Spółki jest uzależniona od koniunktury na polskich rynkach docelowych, w których prowadzą działalność podmioty zależne Spółki. Koniunktura ta determinowana jest m.in. wielkością popytu na produkty sprzedawane bądź produkowane przez spółki celowe. Osłabienie popytu oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku cen, 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 transakcje, np. zakupy nieruchomości (po niskich cenach). Zarząd na bieżąco śledzi koniunkturę w poszczególnych branżach 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 prowadzeniu działalności, np. w pozyskaniu atrakcyjnych nieruchomości, jak i zaburzyć 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 budowanie pasywnego, stałego dochodu z poszczególnych działalności, np. w postaci wynajmu posiadanych nieruchomości.

RYZYKO 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 min. od pozyskiwania nieruchomości inwestycyjnych w atrakcyjnych cenach, które przechodzić będą pod operowanie do podmiotów zależnych. 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).

RYZIKO KONKURENCJI

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnych rynkach, 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 projektów, inwestycji, partnerów bądź inwestorów, 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. Zarząd Spółki stara się minimalizować to ryzyko poprzez nieustanne działanie w kierunku wzrostu atrakcyjności oferty Spółki, a także zwiększanie kompleksowości oferowanych usług. Dzięki czemu następuje wzrost atrakcyjności oferty Spółki, w stosunku do ofert konkurencji.

RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, które Emitent nabył lub będzie nabywał w przyszłości, będą obarczone 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 BERG HOLDING na dzień 31 grudnia 2021 r. nie występuje z uwagi na fakt, że spółka prowadzi działalność na rynku krajowym i zdecydowana większość przepływów generowana jest 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 Spółki. Zarząd 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

W następnych latach planowana jest dynamiczna ekspansja na nowe rynki. Spółka zgodnie z przyjętą strategią rozwoju na lata 2020-2022. W ramach ww. strategii rozwoju Emitent zaktualizował obszar, na którym będzie prowadził działalność, a także wyróżnił cele strategiczne na najbliższe lata. Są to:

- **WZMOCNIENIE KAPITAŁU AKCYJNEGO** przez co Zarząd rozumie dążenie do wdrożenia w spółkach portfelowych modeli, strategii i procesów, które mogą doprowadzić do zwiększenia wartości tych podmiotów na rynku. Krokami w tym kierunku są opracowanie skutecznej i konkurencyjnej oferty produktowej, optymalizacja procesów wewnętrznych w spółkach zależnych, pozyskanie efektywnego źródła finansowania poszczególnych projektów oraz rozprzestrzenianie w docelowych środowiskach świadomości poszczególnych marek oraz kluczowych informacji na temat ich rozwoju i ekspansji.

- **SILNE ROZWINIĘCIE FARM FOTOWOLTAICZNYCH**, jest kolejnym kluczowym elementem, skupiającym działania operacyjne w najbliższych dwóch latach, głównie z uwagi na generowanie strategicznych, pasywnych przychodów ze sprzedaży energii. Zarząd upatruje w tym projekcie nie tylko wzmocnienie struktury przychodów całej grupy, ale również szansę na ekspansję na nowe rynki, pozyskanie nowych partnerów i inwestorów dla pozostałych działalności.
- **SPŁATA OBLIGACJI** – wiąże się jednoznacznie z pozyskaniem innego, bardziej efektywnego źródła finansowania poszczególnych projektów.
- **PRZYGOTOWANIE DO WEJŚCIA NA RYNEK GŁÓWNY GPW** - Emitent planuje podjęcie działań mających na celu spełnienie przez Emitenta warunków niezbędnych do przeniesienia notowań Emitenta na główny rynek Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.
- **ROZWÓJ BIEŻĄCYCH DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY BERG HOLDING S.A.** – poprzez wymienione wcześniej optymalizację procesów operacyjnych, źródeł finansowania projektów, zakończenie rozpoczętych projektów i rozpoczęcie nowych, w nowej strukturze Berg Holding S.A.

Konsekwentna realizacja podjętych zamierzeń doprowadzi do zwiększenia sprzedaży, zasięgu marki oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe. Inwestycja w nieruchomości to jedna z najbezpieczniejszych metod lokowania środków finansowych. Przez siedem lat była ona podstawą działania Berg Holding S.A. Jednakże obecnie zmiany gospodarcze, spowodowane min. ekspansją koronawirusa COVID-19, dynamiczny rozwój eko-techonologii i związane z tym trendy na rynku inwestycyjnym były wystarczającą podstawą, do przekonania, że jedynie podążanie z duchem tych zmian jest gwarancją zdobycia przewagi konkurencyjnej i wzrostu wartości samej Spółki.

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

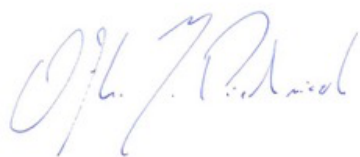
Spółka przewiduje dalszy dynamiczny rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów w kolejnych latach działalności, głównie poprzez rozwój nowych podmiotów w grupie. Emitent podkreśla jednak, że obecna sytuacja gospodarcza w kraju związana z pandemią koronawirusa oraz wojną na Ukrainie może wpłynąć na wyniki finansowe generowane przez poszczególne podmioty.

KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

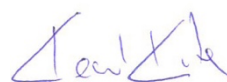
Rentowność aktywów (ROA): **1,06%**
Rentowność kapitału własnego (ROE): **4,49%**
Rentowność sprzedaży (ROS): **2,62%**
Wskaźnik zadłużenia ogółem: **0,74**
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: **0,14**
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej: **1,2**
Wskaźnik szybkiej płynności finansowej: **0,49**
Wskaźnik obrotowości majątku: **0,41**
Udział kosztów w przychodach: **0,94%**

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.



Ofka Piechniczek
Prezes Zarządu



Kamil Kita
Członek Zarządu