



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
W 2021 ROKU**

*Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Hornigold Reit S.A. za rok 2021 zostało sporządzone na podstawie art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości w związku z art. 49 ustawy o rachunkowości*

**Katowice, 31 maja 2022 rok**

## INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

<b>Firma:</b>	HORNIGOLD REIT
<b>Forma prawna:</b>	SPÓŁKA AKCYJNA
<b>Kraj siedziby:</b>	POLSKA
<b>Siedziba:</b>	KATOWICE
<b>Adres:</b>	ul. MIKOŁAJA KOPERNIKA 6, 40-064 KATOWICE
<b>Tel./ fax:</b>	534 067 014
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.hornigoldreit.pl">www.hornigoldreit.pl</a>
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:hornigold@hornigold.pl">hornigold@hornigold.pl</a>
<b>KRS:</b>	0000363689
<b>REGON:</b>	142416650
<b>NIP:</b>	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

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.

## 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

## **JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ HORNIGOLD REIT S.A.**

<b>Firma:</b>	HORNIGOLD APARTAMENTY KATOWICE
<b>Forma prawna:</b>	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
<b>Kraj siedziby:</b>	POLSKA
<b>Siedziba:</b>	KATOWICE
<b>Adres:</b>	uL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 6, 40-064 KATOWICE
<b>Tel./ fax:</b>	534 067 014
<b>Internet:</b>	<a href="http://www.zielona-kamienica.hornigold.pl">www.zielona-kamienica.hornigold.pl</a>
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:hornigold@hornigold.pl">hornigold@hornigold.pl</a>
<b>KRS:</b>	0000764843
<b>REGON:</b>	382173121
<b>NIP:</b>	634-294-67-00
<b>Zarząd:</b>	Kamil Kita - Prezes Zarządu

Jedynym udziałowcem Spółki Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. jest Hornigold Reit S.A., który posiada 6010 udziałów o łącznej wartości 6.010.000,00 zł oraz dysponuje 100% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Czas trwania Spółki Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **6.010.000,00 zł.**

## **OPIS PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Hornigold Reit jest świadczenie usług wynajmu lokali oraz apartamentów na okres krótkoterminowy, zarówno w budynkach mieszkalnych jak i kamienicach mających charakter hotelowo-usługowy. Ponadto Grupa oferuje sprzedaż gotowych apartamentów w ramach oferty condo ze stałą lub zmienną stopą zwrotu dla inwestora.

Hornigold Reit S.A. 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 wewnątrz.

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.

Głównym przedmiotem działalności spółki zależnej, tj. Hornigold Apartamenty Katowice sp. z o.o. jest obecnie działalność związana z zarządzaniem budynkiem o charakterze hotelowo-usługowym położonym w centrum Miasta Katowice przy ul. Mikołaja Kopernika 6 oraz związanym z tym wynajmem krótkoterminowym mieszczących się w nim apartamentów. Spółka zależna nie wyklucza również sprzedaży części lokali zewnętrznym inwestorom w ramach indywidualnej oferty.

Spółka ta nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Hornigold Reit S.A., a przedmiot działalności stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla jej klientów. Spółka Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. rozpoczęła działalność operacyjną w II kwartale 2019 roku.

Dane finansowe Spółki Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o. podlegają konsolidacji z wynikami finansowymi Hornigold Reit S.A., która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Hornigold Apartamenty Sp. z o.o.

## **INFORMACJE O ZATRUDNIENIU**

Grupa Kapitałowa zatrudniała w 2021 roku 11 osób. Zarząd poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W 2021 roku Grupa Kapitałowa prowadziła 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. 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.

Grupa Kapitałowa 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. Ponadto, w przedmiotowym budynku wynajmowane były lokale usługowe i biurowe w sposób ciągły, na podstawie umów długoterminowych.

Przychody ze sprzedaży w omawianym okresie, osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniosły 2 545 396,78 zł, z kolei koszty działalności operacyjnej, związanej z utrzymaniem bieżącej działalności 4 094 358,47 zł. W efekcie spółka odnotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie -1 940 686,99 zł. W ujęciu skonsolidowanym spółka wygenerowała również stratę netto w wysokości -2 826 481,36 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej. 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.

### **RYZIKO BRAKU POZYSKANIA ŚRODKÓW NA FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI**

Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na wyniki, kondycję finansową i perspektywy rozwoju. Grupa Kapitałowa ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz wynajem lokali przynoszących stały miesięczny dochód.

### **RYZIKO ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ**

Grupa Kapitałowa zwraca uwagę na ryzyko finansowania działalności. W momencie finansowania działalności środkami własnymi spółka naraża się na ich zmniejszenie w sytuacji ponoszenia przez Grupę Kapitałową straty. Natomiast finansowanie w drodze emisji obligacji wiąże się z innym niekorzystnym dla Grupy Kapitałowej ryzykiem, np. wcześniejszym wykupem na życzenie obligatariusza, które możliwe jest tylko w przypadku wszczęcia procedury upadłościowej. Zdaniem Grupy Kapitałowej prawdopodobieństwo wszczęcia procedury upadłościowej jest znikome. Należy również pamiętać o tym, że Grupa Kapitałowa umiejętnie pozyskuje finansowanie zewnętrzne, co pokazują same wskaźniki, i służy ono generalnie do finansowania bieżących projektów prowadzonych przez Grupę Kapitałową.

### **RYZIKO NIEPOZYSKANIA NOWYCH NIERUCHOMOŚCI**

Przyszła kondycja finansowa Grupy Kapitałowej 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, Grupa



Kapitałowa 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**

Grupa Kapitałowa 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 spółek Grupy Kapitałowej. Rezygnacja którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność do prowadzenia działalności i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej. W celu minimalizacji utraty kadry pracowniczej spółka stosuje odpowiednie mechanizmy motywujące.

## **RYZIKO KONKURENCJI**

Grupa Kapitałowa 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. Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej.

## **RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, które Grupa Kapitałowa 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, Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej. W tym celu Grupa Kapitałowa 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 Grupie Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej. Zarząd spółek Grupy Kapitałowej na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności Grupy Kapitałowej, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyk.

## **PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI**

W następnych latach planowany jest powrót do strategii ekspansji na rynku krajowym i zagranicznym. Grupa Kapitałowa będzie dążyła do zwiększenia sprzedaży oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe i wizerunkowe.

Grupa Kapitałowa w dalszym ciągu planuje realizować działalności, którą 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 szczególności w dzielnicy Nikiszowiec, w centrum miasta Katowice oraz innych atrakcyjnych miejscowości,

w tym również zbudowa oferty apartamentów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W dalszej perspektywie pod warunkiem powstania sprzyjającego otoczenia formalno- prawnego Spółka Hornigold Reit nie wyklucza rozpoczęcia inwestycji z obszaru REIT (Real Estate Investment Trust).

## **WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Grupa Kapitałowa 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**

Grupa Kapitałowa 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Rentowność aktywów (ROA): **-8,15%**

Rentowność kapitału własnego (ROE): **-33,59%**

Rentowność sprzedaży (ROS): **-111,04%**

Wskaźnik zadłużenia ogółem: **0,76**

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: **0,52**

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej: **0,56**

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej: **0,42**

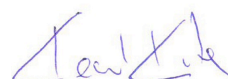
Wskaźnik obrotowości majątku: **0,07**

Udział kosztów w przychodach: **1,61%**

## **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 2022 roku



**Kamil Kita**  
Prezes Zarządu