



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
HORNIGOLD REIT S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

***Jednostkowe sprawozdanie Zarządu Hornigold Reit S.A. z działalności za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości***

Katowice, 31 maja 2021 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](http://www.hornigoldreit.pl)**  
E-mail: **[hornigold@hornigold.pl](mailto: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, 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 realizacji strategii działalności na rok 2019 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

**Kamil Kita - Prezes Zarządu**

## RADA NADZORCZA

**W 2020 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:**

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

*\* Pan Maciej Fersztorowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 30 lipca 2020 roku,*

*\*\* Pan Artur Fersztorowski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej od 30 lipca 2020 roku.*

## INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

**Spółka Hornigold Reit S.A. nie zatrudniała w 2020 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 2020 roku spółka kontynuowała bieżącą działalność opartą na wynajmie i sprzedaży nieruchomości. Niestety ekspansja koronawirusa COVID - 19 i związane***

***z nią obostrzenia praktycznie uniemożliwiły skuteczne osiągnięcie przychodów z działalności operacyjnej. Sytuacja gospodarcza w kraju, a także niemożność świadczenia usług z zakresu wynajmu krótkoterminowego były podstawą decyzji Zarządu o dowołaniu prognoz jednostkowych wyników finansowych, tj. przychodów ze sprzedaży nieruchomości Emitenta, w ramach oferty "condo" na lata 2019 - 2021, opublikowanych w raporcie bieżącym ESPI nr 11/2019 z dnia 18 lutego 2019 roku.***

***Odwołanie prognoz wyników finansowych Emitenta w ww. zakresie, podyktowane***

***było brakiem możliwości oceny ostatecznego wpływu pandemii koronawirusa COVID-19 na gospodarkę. Z uwagi na niezwykle dużą dynamikę, nie można jednoznacznie przewidzieć jaki będzie długoterminowy wpływ pandemii na decyzje inwestycyjne inwestorów, a tym samym na wyniki Emitenta. W ocenie Zarządu powyższe okoliczności miały wpływ na brak możliwości zrealizowania prognoz***

***w powyższym zakresie na zakładanym poziomie w roku 2020. Co więcej mając na uwadze utrzymującą się sytuację pandemiczną i brak możliwości jednoznacznego oszacowania jej wpływu na wyniki kolejnych okresów, Zarząd Emitenta postanowił***

***o odwołaniu także prognozowanych jednostkowych wyników finansowych Emitenta,***

***tj. przychodów ze sprzedaży nieruchomości Emitenta, w ramach oferty „condo” na rok 2021.***



HORNIGOLD

**Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż prognozy zaprezentowane w ramach raportu bieżącego ESPI nr 11/2019 z dnia 18 lutego 2019 zostały przygotowane w oparciu o dane historyczne roku ubiegłego Emitenta oraz przy uwzględnieniu sytuacji na rynku oraz koniunktury gospodarczej istniejącej na dzień sporządzenia prognoz, jednakże z uwagi na zmianę koniunktury gospodarczej, a także utrzymującą się pandemię koronawirusa COVID 19 Zarząd postanowił o odwołaniu przedmiotowych prognoz.**

**W minionym roku doszło do rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego spółki, w wyniku emisji akcji serii G, do której doszło 1 października 2019 roku. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony o kwotę 507.292,60 zł, tj. z kwoty 16.359.269,10 zł do kwoty 16.866.561,70 zł oraz zarejestrowano zmianę § 9 ust. 1 Statutu Spółki.**

**Przychody ze sprzedaży w omawianym okresie wyniosły 404 249,24 zł, z kolei koszty działalności operacyjnej, związanej z utrzymaniem bieżącej działalności 1 470 843,92 zł. W efekcie spółka odnotowała stratę z działalności operacyjnej na poziomie -1 066 594,68 zł. Wysoki przychód finansowy był wynikiem sprzedaży akcji i udziałów z podmiotach zewnętrznych, niezwiązanych z główną działalnością Spółki. Wysoki poziom przychodów wpłynął na wartość zysku netto na koniec roku, która została określona na kwotę 6 292 636,18 zł.**

## ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYKO ZMIANY KONINKTURY 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.**

#### 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 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.**



## RYZYKO 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.**

## RYZYKO 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.**

## RYZYKO 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.**



***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 Hornigold Reit na dzień 31 grudnia 2020 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

---

***W następnych latach planowana jest dalsza dynamiczna ekspansja na rynku krajowym***

***i zagranicznym Spółka będzie dążyła do zwiększenia sprzedaży oraz bazy kluczowych klientów, poprzez złożone działania marketingowe i wizerunkowe.***

***Spółka w dalszym ciągu planuje realizować strategię rozwoju 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,***

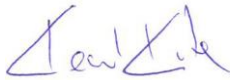
***w tym również rozbudowa oferty apartamentów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W przyszłych kwartałach Spółka będzie również istotnie zaangażowana w modernizację nieruchomości zakupionych w 2019 roku.***

***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.***

***Spółka przewiduje dalszy rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności. Emitent podkreśla, że obecna sytuacja gospodarcza w kraju związana z pandemią koronawirusa może wpłynąć na wyniki finansowe kolejnych kwartałów 2021 roku. Zarząd Spółki spodziewa się przesunięcia w czasie szacowanych przychodów i ich kumulacji po ustaniu pandemii koronawirusa.***



Kamil Kita  
***Prezes Zarządu***

***Katowice, dn. 31 maja 2021 roku***