

Sprawozdanie z działalności Spółki „AMIGO HOLDING” S.A. za 2020 rok

Podstawowa działalność Spółki - zgodnie ze statutem - to wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz – zanikające - pośrednictwo w sprzedaży biletów lotniczych i miejsc w hotelach.

1. Najważniejsze zdarzenia w 2020 roku

Rok 2020 stał pod znakiem pandemii. Odnotowaliśmy liczne i długotrwałe przerwy oraz ograniczenia w działalności prawie wszystkich najemców. Kilku zrezygnowało z dalszej działalności. Części obniżyliśmy na czas lockdownu czynsze o 25 do 50%. Spowodowało to spadek naszych przychodów oraz konieczność utworzenia dużych rezerw z powodu osłabienia dyscypliny płatności. Na podstawie danych za pierwszy kwartał 2021 r. należy spodziewać się dalszego pogorszenia sytuacji przynajmniej do połowy tego roku.

2. Działania rozwojowe i inwestycyjne

Mimo tych perturbacji na rynku najmu lokali użytkowych udało się utrzymać większość najemców i utrzymać płynność spółki. Odbyło się to kosztem odłożenia o rok kolejnych prac remontowych (dach). Utrzymująca się w wyniku COVID-19 duża liczba pustostanów w centrum miasta skutecznie zniechęca do większych inwestycji.

3. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Przychody ze sprzedaży wyniosły 474 tys. zł i spadły o ok.5 % w stosunku do przychodów w 2019 r. Składały się praktycznie wyłącznie z przychodów z najmu pomieszczeń.

Koszty działalności operacyjnej (wraz z remontami bieżącymi) wzrosły do 420 tys. zł w porównaniu z ok. 371 tys. zł w 2019 r. Największy wzrost dotyczył mediów (ogrzewanie i energia elektryczna) oraz wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych. W konsekwencji wynik ze sprzedaży spadł ze 130 do 55 tys. zł, a EBIDTA z 247 do 167 tys. zł.

W 2020 r. nieco spadły koszty finansowe (z 49 do 41 tys. zł) z uwagi na zmniejszające się saldo kredytu hipotecznego w Pekao BH SA.

Końcowy wynik finansowy był ujemny i wyniósł nieco 7 tys. zł.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce wynosiło w 2020 roku 3 osoby (2 etaty). Zarząd przewiduje zmniejszenie zatrudnienia w roku bieżącym do 2 pracowników.

4 .Czynniki ryzyka i zagrożenia

Ryzyko stopy procentowej

Odsetki od kredytu w PLZ płatne były według zmiennej stopy procentowej (WIBOR 6M + marża). Zobowiązania z tego tytułu stanowiły na koniec 2020 roku ponad 95 % wartości wszystkich zobowiązań Spółki. Spadek stopy WIBOR 6M do symbolicznych wielkości (ok. 0,25 %) był bardzo korzystny dla spółki, ale w odleglejszej przyszłości może wystąpić ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych. Z uwagi na systematyczny spadek wielkości tego kredytu oraz oficjalne zapowiedzi przedstawicieli RPP i NBP dotyczące stabilizacji stóp procentowych na bardzo niskim poziomie w horyzoncie najbliższego jednego dwóch nie stosowano instrumentów zabezpieczających.

Ryzyko walutowe

Wszystkie należności i zobowiązania handlowe, które powstają w toku prowadzonej działalności, wyceniane są w walucie krajowej, co eliminuje wpływ ryzyka walutowego na wynik finansowy.

Ryzyko cenowe

Zdecydowana większość przychodów Spółki pochodzi z czynszów za najem lokali. Liczba najemców waha się aktualnie wokół 20 czynnych umów, a największy generuje ok. 10 % przychodów, a więc ryzyko z tego tytułu jest wyraźnie rozproszone. Odpowiednie umowy z dzierżawcami (aczkolwiek w większości na czas nieokreślony, a więc teoretycznie z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, w praktyce zawierane są one jednak na wiele lat) częściowo „usztynniają” przychody na wiele miesięcy (a w kilku przypadkach nawet na lata) naprzód. Praktycznie wszystkie umowy zawierają również automatyczne klauzule waloryzacyjne o wskaźnik CPI (wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych) powiększony niekiedy o 1 %, ale z uwagi na aktualną sytuację rynkową w przypadku niektórych umów nie skorzystaliśmy z nich. Oczywiście, gdyby nadal spadał (np. w wyniku czwartej fali COVID-19) wskaźnik obłożenia posiadanych lokali użytkowych, to należy się liczyć z koniecznością dalszego obniżenia średnich cen najmu.

Przychody z marży w działalności turystycznej dotyczą już tylko pojedynczych transakcji. W średnim horyzoncie czasowym zakładamy ich całkowity zanik.

Zaangażowanie Spółki w udziały spółek nienotowanych na giełdzie wynosiło na koniec 2020 r. netto ok. 23 tys. zł i dotyczyło podmiotu kontrolowanego przez jednego z akcjonariuszy Spółki.

Ryzyko kredytu kupieckiego

Spółka zawiera umowy najmu lokali z relatywnie wiarygodnymi kontrahentami, co ogranicza ryzyko pojawienia się trudno ściągalnych

należności do ok. 2 % ogółu przychodów (średnia wieloletnia). Około połowa z nich (tj. 1 %) wraca do Spółki (niekiedy po kilku latach) w wyniku procesów sądowych i windykacji komorniczej, natomiast druga połowa spisywana jest w straty.

Ryzyko płynności

W roku 2020 ryzyko utraty płynności mimo ogólnego załamania koniunktury było stosunkowo niewielkie, co wynikało głównie z:

1. dużego rozproszenia kontrahentów,
2. naszej dużej elastyczności w zakresie wysokości i terminów zapłaty czynszu przez najemców, a tylko w oczywistych przypadkach wszczynania stosownej procedury sądowej i komorniczej,
3. bieżącego kontrolowania własnych kosztów i wydatków, a w szczególności przesunięcia o rok planów remontowych,
4. przygotowywania z odpowiednim wyprzedzeniem „kroczących” prognoz finansowych (zarówno w zakresie rachunku wyników, przepływów, jak i bilansu),
5. możliwości szybkiego pozyskiwania finansowania zewnętrznego od własnych akcjonariuszy zarówno na cele inwestycyjne, jak i na bieżące potrzeby Spółki, które w razie potrzeby może być konwertowane na kapitał zakładowy Spółki.

W 2021 r. przewidujemy osiągnięcie co najwyżej zerowego wyniku ze sprzedaży, choć i to obarczone jest dużym ryzykiem związanym z ewentualną kolejną falą restrykcji administracyjnych wynikających z COVID-19 i rezygnacją dotychczasowych najemców i/lub koniecznością dalszego okresowego obniżania stawek.

Jelenia Góra

Za Zarząd