

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności „AMIGO HOLDING” S.A. za 2022 rok**

**Podstawowa działalność Spółki - zgodnie ze statutem - to wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.**

## **1. Najważniejsze zdarzenia w 2022 roku**

Rok 2022 charakteryzował się poprawą obłożenia obiektów przez najemców, wyraźnym wzrostem inflacji oraz kosztów mediów. Działalność najemców oraz ich dyscyplina płatnicza wróciła w dużej mierze do stanu sprzed pandemii. Wzrost kosztów mediów w znacznej części zniwelowany jest ze względu na refakturowanie większości tych kosztów na najemców.

Spółka sprzedała w połowie roku posiadany w Warszawie lokal mieszkalny, a uzyskane w ten sposób środki przeznaczone zostały przede wszystkim na rozliczenia z wycofującymi się z działalności akcjonariuszami.

## **2. Działania rozwojowe i inwestycyjne**

Ze względu na wybuch wojny na Ukrainie i wywołany przez to wzrost inflacji oraz cen energii i ogrzewania, spółka ograniczyła wydatki remontowe do poziomu bieżących konserwacji połączonych ze stopniową wymianą oświetlenia na energooszczędne w częściach wspólnych budynków. Spółka planuje w roku 2023 podjąć ponownie prace zmierzające do poprawy standardów ppoż.

## **3. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.**

Przychody ze sprzedaży wyniosły 580 tys. zł i wzrosły o ok. 28 % w stosunku do przychodów w 2021 r. Składały się praktycznie wyłącznie z przychodów z najmu pomieszczeń.

Koszty działalności operacyjnej wzrosły do 561 tys. zł w porównaniu z ok. 530 tys. zł w 2021 r. W konsekwencji wynik ze sprzedaży poprawił się z -76 do +19 tys. zł, a EBIDTA z 38 do 125 tys. zł.

W 2022 r. wyraźnie wzrosły koszty finansowe (z 27 do 72 tys. zł) z uwagi na wzrost WIBOR 6M oraz rozliczenie sprzedaży akcji spółki Inwor.

Końcowy wynik finansowy był dodatni i wyniósł 475 tys. zł.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce wynosiło w 2022 roku 2 osoby (1,5 etatu). Zarząd nie przewiduje zwiększenia zatrudnienia w roku bieżącym.

#### 4 .Akcje własne

Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 4 lipca 2022 roku wyraziło zgodę na nabycie przez Spółkę własnych akcji od akcjonariuszy, którzy chcieli wycofać się ze Spółki. Wykupiono 8760 akcji o wartości transakcji 876 tys. zł w celu umorzenia.

Na ten cel przeznaczono część środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży mieszkania w Warszawie. Obniżenie kapitału akcyjnego nastąpiło w wysokości 23,5 tys. zł pod datą zarejestrowania w KRS 13.01.2023 roku.

#### 5 .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 2022 roku ponad 90 % wartości wszystkich zobowiązań Spółki. Wywołany inflacją wzrost inflacji wzrost stopy WIBOR 6M (w rekordowym momencie do powyżej 7,5%) był bardzo niekorzystny dla nas, ale pod koniec 2022 r. wskaźnik WIBOR 6M ustabilizował się w okolicach 7% i na takim poziomie obecnie pozostaje. Wzrost kosztów związanych z obsługą kredytu oraz leasingu został częściowo zrekompensowany poprzez wykorzystanie części środków uzyskanych ze sprzedaży jednej z nieruchomości na wcześniejszą spłatę części kredytu oraz niemal całości leasingu.

##### 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 użytkowych. Liczba najemców wynosiła pod koniec 2022 r. ponad 30 czynnych umów, a największy z najemców 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 „usztynwiają” 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 %, - na początku 2022 r. wszyscy najemcy dostali standardowe podwyżki czynszu. W związku z obecną sytuacją inflacyjną przy zawieraniu nowych oraz przedłużaniu starych umów negocjujemy z najemcami zmianę waloryzacji z corocznej na pół roczną.

Zaangażowanie Spółki w udziały spółek nienotowanych na giełdzie wynosiło na koniec 2021 r. netto ok. 23 tys. zł .Akcje zostały przez Spółkę sprzedane w trakcie 2022 r. z niewielką stratą.

#### Ryzyko kredytu kupieckiego

Spółka zawiera umowy najmu lokali z relatywnie wiarygodnymi kontrahentami, co ogranicza ryzyko pojawienia się trudno ściąganych 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. Na przełomie 2021 i 2022 r. straty z tego tytułu były jednak wyjątkowo wysokie z powodu upadłości jednego z dużych najemców. Jednocześnie w trakcie roku 2022 rozpoczęła się skuteczna egzekucja innego dużego dłużnika.

#### Ryzyko płynności

W roku 2022 i następnych ryzyko utraty płynności mimo ogólnego pogorszenia koniunktury było i będzie 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, w tym wykorzystania różnicy między wartością sprzedanego mieszkania, a kwotą rozliczeń za odkup akcji od wycofujących się z działalności akcjonariuszy, do obniżenia poziomu zobowiązań kredytowych i leasingowych Spółki,
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 2023 r. przewidujemy osiągnięcie niewielkiego dodatniego wyniku z działalności operacyjnej i podatkowego, ze względu na ogólną poprawę

**koniunktury na naszym rynku i stabilizację inflacji. Spółka planuje przeznaczyć generowane przychody na kolejne etapy prac remontowo-pożarowych w posiadanych lokalach.**

**Warszawa 01-08-2023 r.**

**Za Zarządu**