

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności „AMIGO HOLDING” S.A. za 2023 rok**

**Podstawowa działalność Spółki - zgodnie ze statutem - to wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi. Spółka nie posiada oddziałów.**

## **1. Najważniejsze zdarzenia w 2023 roku**

**Rok 2022 charakteryzował się utrzymaniem obłożenia obiektów przez najemców, spadkiem inflacji oraz utrzymaniem uśrednionych kosztów mediów. Działalność najemców oraz ich dyscyplina płatnicza wróciła w dużej mierze do stanu sprzed pandemii. Spadek kosztów energii elektrycznej niwelowany jest przez wzrost nierefakturowanych na najemców kosztów ogrzewania budynku w Jeleniej Górze.**

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

**Ze względu na wojnę na Ukrainie i wywołany przez to wzrost inflacji oraz cen ogrzewania, spółka ograniczyła wydatki remontowe do poziomu bieżących konserwacji połączonych z kolejnymi etapami wymiany oświetlenia na energooszczędne w częściach wspólnych budynków. Spółka rozważa w roku 2024 podjąć ponownie prace zmierzające do poprawy standardów ppoż lub podniesienia standardu klatki schodowej od strony ulicy Bocznej.**

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

**Przychody ze sprzedaży wyniosły 605 tys. zł i wzrosły o ok. 4,3 % w stosunku do przychodów w 2022 r. Składały się praktycznie wyłącznie z przychodów z najmu pomieszczeń.**

**Koszty działalności operacyjnej spadły do 513 tys. zł w porównaniu z ok. 561 tys. zł w 2022 r. W konsekwencji wynik ze sprzedaży poprawił się z +19 do +92 tys. zł, a EBIDTA z 125 do 198 tys. zł.**

**W 2023 r. lekko wzrosły koszty finansowe (z 72 do 75 tys. zł) z uwagi na wzrost WIBOR 6M.**

**Końcowy wynik finansowy był dodatni i wyniósł 69 tys. zł.**

**Przeciętne zatrudnienie w Spółce wynosiło w 2023 roku 2 osoby (1,5 etatu). Zarząd nie przewiduje zwiększenia zatrudnienia w roku bieżącym.**

## **4 .Akcje własne**

**13.01.2023 roku zarejestrowane zostało przez KRS obniżenie kapitału akcyjnego w wysokości 23,5 tys. zł, będące skutkiem wykupu i**

umorzenia w 2022 roku akcji należących do akcjonariuszy wycofujących się ze spółki.

## 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 2023 roku prawie 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 2023 r. wskaźnik WIBOR 6M ustabilizował się w okolicach 5,82% i na takim poziomie obecnie pozostaje. Wzrost kosztów związanych z obsługą kredytu oraz leasingu został zrekompensowany poprzez wykorzystanie wygenerowanych na wiosnę i w lecie nadmiarów gotówkowych do przeprowadzenia dwukrotnie operacji wcześniejszej spłaty części kredytu.

### 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 2023 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 „usztymwiają” 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 2023 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 półroczną.

### 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. W roku 2023 skutecznie zakończona została egzekucja długu wraz z odsetkami od jednego z głównych dłużników spółki.

### Ryzyko płynności

W roku 2023 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,
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.

Spółka w swojej działalności nie zajmuje się dziedziną badań i rozwoju.

W 2023 roku nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki ,również po dniu bilansowym.

W 2024 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 wcześniejszą spłatę kredytu oraz kolejne etapy prac remontowo-pożarowych w posiadanych lokalach.

Warszawa 15-03-2024 r.

Zarząd