

SPRAWOZDANIE

z działalności Grupy Kapitałowej

Hornigold Reit S.A. i Hornigold Apartamenty
Katowice Sp. z o.o.

w roku 2019



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Hornigold Reit za rok 2019 zostało sporządzone na podstawie art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości w związku z art. 49 ustawy o rachunkowości

INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Firma: HORNIGOLD REIT (poprzednia firma: Mobile Partner)

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

E-mail: 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 **16.359.269,10 PLN** i dzieli się na **163.592.691 akcji** serii **A, B, C, D, E i F**.

W dniu 2 października 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Hornigold Reit w granicach kapitału docelowego w drodze emisji nie więcej niż 35.814.277 akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tj. z kwoty 16.359.269,10 zł do kwoty nie większej niż 19.940.696,80 zł. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zakończyła oferty i nie zgłosiła do Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego. Po dokonaniu powyższych czynności, pod warunkiem objęcia i opłacenia wszystkich oferowanych akcji serii G kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 19.940.696,80 zł i będzie dzielił się na 199.406.968 akcji serii A, B, C, D, E, F oraz 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. W marcu 2018 roku spółka Śląskie Kamienice S.A. nabyła pakiet stanowiący **80,81 %** akcji spółki Mobile Partner S.A. zmieniła nazwę na Hornigold Reit S.A. oraz wdrożyła nowy model biznesowy oparty na wynajmie krótkoterminowym luksusowych apartamentów oraz sprzedaży nieruchomości w ofercie condo.

ZARZĄD

Kamil Kita - Prezes Zarządu

RADA NADZORCZA

W 2019 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

1. Łukasz Rosiński - Członek Rady Nadzorczej,
2. Ofka Piechniczek - Członek Rady Nadzorczej,
3. Konrad Mroczek* - Członek Rady Nadzorczej,
4. Maciej Fersztorowski - Członek Rady Nadzorczej,
5. Karolina Kiczka - Członek Rady Nadzorczej.

** Pan Konrad Mroczek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 22 listopada 2019 roku.*

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

Firma: HORNIGOLD APARTAMENTY KATOWICE

Forma prawna: SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kraj siedziby: POLSKA

Siedziba: KATOWICE

Adres: UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 6, 40-064 KATOWICE

Tel./ fax: 534 067 014

Internet: www.zielona-kamienica.hornigold.pl

E-mail: hornigold@hornigold.pl

KRS: 0000764843

REGON: 382173121

NIP: 634-294-67-00

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.

ZARZĄD

Kamil Kita - Prezes Zarządu

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 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 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.

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 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 2019 roku 1 osobę na podstawie umowy o pracę i 20 osób na podstawie stosownych umów o współpracę. 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 2019 roku Grupa Kapitałowa skupiła się na rozwoju bieżącej działalności, sieci sprzedaży, dystrybucji oraz sprzedaży apartamentów w systemie „condo”. W ramach zaprezentowanych ofert sprzedała 12 lokali zewnętrznym inwestorom a wobec 9-ciu zawarła przedwstępne umowy sprzedaży. Łącznie zatem zakontraktowała sprzedaż 21 lokali w samym 2019 roku. Dzięki temu spółka Hornigold Reit zrealizowała zakładane prognozy finansowe na rok 2019. Obecnie grupa prowadzi proces inwestycyjny w obrębie poszczególnych apartamentów. Co więcej, w ramach świadczonych przez siebie usług zarządzania wynajmem krótkoterminowym spółka Hornigold Reit zawarła umowy z nabywcami lokali dotyczące pełnienia roli ich operatora w zamian za wynagrodzenie w formie prowizji od łącznego dochodu inwestora z tytułu ich wynajmu.

W roku sprawozdawczym zarząd spółki Hornigold Apartamenty Katowice sfinalizował zakup nieruchomości o charakterze hotelowo-usługowym, funkcjonującej w centrum miasta Katowice, przy ul. Mikołaja Kopernika 6 za cenę **19.450.000,00 zł** netto, z czego kwota **15.560.000,00 zł** została pokryta ze środków pozyskanych w wyniku umowy kredytu. Z oferty apartamentów skorzystało już ponad **7.000** gości.

Spółka Hornigold Reit S.A. konsoliduje wyniki finansowe za rok **2019** z wynikami osiągniętymi przez spółkę zależną Hornigold Apartamenty Katowice sp. z o.o. Łączny przychód ze sprzedaży netto dla grupy kapitałowej osiągnął wartość na koniec roku: **5.354.639,67 zł**, zysk ze sprzedaży: **1.446.529,01 zł** natomiast suma wszystkich aktywów: **35.305.252,15 zł**.

W minionym roku spółka Hornigold Reit nabyła również kamienicę, położoną w Katowicach, w dzielnicy Janów przy ul. Grobowej 25 wraz z atrakcyjnym zapleczem rekreacyjnym w postaci krytego basenu, sauny oraz ogrodu z zapleczem grillowym.

W budynku znajdują się apartamenty na krótkoterminowy wynajem, cieszące się dużym zainteresowaniem gości. Ponad to, znacznie rozwinęła sieć sprzedaży, dystrybucji oraz personel obsługi. Spółka nabyła również pojedyncze apartamenty oraz udziały w nieruchomościach w budynkach w centrum Katowic w celu zwiększenia zasobu produktów apartamentów w ofercie condo. Obecnie prowadzi remonty w zakontraktowanych lokalach. Do końca 2020 roku Grupa Kapitałowa planuje uruchomić co najmniej 21 lokali, przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy.

Celem pokrycia nakładów bieżącej działalności spółka Hornigold Reit przeprowadziła w 2019 roku emisję obligacji serii A, w ramach której pozyskała 5.065.000,00 zł a także emisję akcji serii G, która w przypadku objęcia wszystkich oferowanych akcji powiększy kapitał zakładowy o 35.814.277 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, czyli o łącznej wartości nominalnej równej 3.581.427,70 zł. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie doszło do zamknięcia oferty oraz rejestracji akcji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Po dokonaniu powyższych czynności kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 19.940.696,80 zł i będzie dzielił się na 199.406.968 akcji serii A, B, C, D, E, F i G.

Reasumując Grupa Kapitałowa Hornigold zrealizowała plany zakładane na rok 2019, zwiększyła zasięg oraz własne możliwości operacyjne. Zarząd planuje w najbliższych latach dalszy dynamiczny rozwój a także zwiększanie zasobów, będących podstawą bieżącej działalności Grupy Kapitałowej.

ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZIKO 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 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, 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 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, 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 2019 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 planowana jest dalsza dynamiczna ekspansja 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 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 pobliżu restauracji Śląska Prohibicja, w centrum miasta Katowice oraz innych atrakcyjnych miejscowości, w tym również rozbudowa oferty apartamentów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W przyszłych kwartałach Grupa Kapitałowa będzie również istotnie zaangażowana w modernizację nieruchomości zakupionych i zakontraktowanych w 2019 roku.

W dalszej perspektywie pod warunkiem powstania sprzyjającego otoczenia formalno-prawnego Spółka Hornigold Reit nie wyklucza rozpoczęcia inwestycji z obszaru REIT (Real Estate Investment Trust).

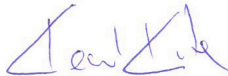
WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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 dynamiczny rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów w kolejnych latach, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności. Emitent podkreśla jednak, że obecna sytuacja gospodarcza w kraju związana z pandemią koronawirusa może wpłynąć na wyniki finansowe I i II kwartału 2020 roku. Zarząd Spółki spodziewa się przesunięcia w czasie szacowanych przychodów i ich kumulacji w III i IV kwartale 2020 roku.

Katowice, dn. 20 marca 2020 roku



Kamil Kita

Prezes Zarządu