

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZA OKRES 01.01.2018 - 31.12.2018

**Katowice, dnia 31 marca 2019 r.**



**Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2018 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości**

## **INFORMACJE O SPÓŁCE**

**Firma:** HORNIGOLD REIT (poprzednia firma: Mobile Partner)

**Forma prawna:** SPÓŁKA AKCYJNA

**Kraj siedziby:** POLSKA

**Siedziba:** KATOWICE

**Adres:** UL. STANISŁAWA MONIUSZKI 10/1

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

Spółka została zarejestrowana w dniu 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 **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.

## **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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w skład Rady Nadzorczej wchodzi 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.

## INFORMACJE O ZATRUDNIENIU

Spółka Hornigold Reit S.A. zatrudniała w 2018 roku 1 osobę 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 marcu 2018 roku spółka Śląskie Kamienice S.A. nabyła 80,81% akcji spółki Mobile Partner S.A., dokonała zmiany nazwy i przedmiotu działalności spółki, nadając bieg

działalności spółce Hornigold Reit S.A. W roku 2018 nowo powołany zarząd skupiony był na opracowywaniu i wdrażaniu modelu biznesowego oraz oferty nowego podmiotu. W związku z uchwałami podjętymi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Mobile Partner S.A., które odbyło się w dniu 21 maja 2018 roku, w tym w szczególności podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą w zakresie zmiany firmy Emitenta oraz uchwałą w zakresie istotnej zmiany przedmiotu działalności, Zarząd Emitenta dokonał zmiany dotychczasowego przedmiotu działalności na działalność w branży hotelarskiej związaną m.in. z zakwaterowaniem, tworzeniem tzw. "condo hoteli" (inwestycje dewelopersko-hotelarskie), oraz przejściem roli operatora apartamentów oraz hoteli w zastępstwie za inwestorów.

W związku z istotną zmianą przedmiotu działalności, w IV kwartale 2018 roku doszło do przeniesienia aktywów od spółki dominującej Śląskie Kamienice S.A. z siedzibą w Katowicach do spółki Hornigold Reit S.A. w postaci wniesienia aportu o łącznej wartości **5.605.000,00 zł** w zamian za akcje spółki. Tym samym istotnie zwiększyła się wartość aktywów na koniec 2018 roku. W 2019 roku spółka zaprezentowała unikatową ofertę sprzedaży apartamentów w systemie „condo”, w ramach której sprzedała już pierwsze lokale zewnętrznym inwestorom. Zarząd Spółki prognozuje, że przychód ze sprzedaży apartamentów w ramach oferty "condo" wyniesie odpowiednio:

- a. 5.050.000,00 PLN** (pięć milionów pięćdziesiąt tysięcy złotych) w 2019 roku,
- b. 9.100.000 PLN** (dziewięć milionów sto tysięcy złotych) w 2020 roku,
- c. 19.500.000 PLN** (dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy złotych) w 2021 roku.

W kolejnych miesiącach spółka planuje sfinalizować zakup nieruchomości o charakterze hotelowo-usługowym, funkcjonującej w centrum miasta Katowice za cenę **19.450.000,00 zł** netto, z czego kwota **15.404.000,00 zł** zostanie pokryta ze środków pozyskanych w wyniku umowy kredytu. Do końca 2019 roku spółka planuje zarządzać łącznie ponad **100** lokalami.

# ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA

## **RYZYSKO ZMIANY KONIUNKTURY 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.

## **RYZYSKO 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 perspektywę rozwoju. Spółka ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz wynajem lokali przynoszących stały miesięczny dochód.

## **RYZYSKO 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.

## **RYZIKO 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.

## **RYZIKO 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.

## **RYZIKO 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.

## **RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI**

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 2018 r. nie występuje z uwagi na fakt, że spółka prowadzi działalność na rynku krajowym i jej wszelkie przepływy generowane są w PLN.

## **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 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 Spółka będzie również istotnie zaangażowana w modernizację nieruchomości zakupionych w 2019 roku.

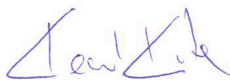
W dalszej perspektywie pod warunkiem powstania sprzyjającego otoczenia formalno-prawnego Spółka nie wyklucza rozpoczęcia inwestycji z obszaru REIT (Real Estate Investment Trust).

## **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.

## **PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Spółka przewiduje dalszy dynamiczny rozwój, zwiększenie przychodów, zysków i aktywów, głównie poprzez sprzedaż nieruchomości, co stanowi fundament jej działalności.



**Kamil Kita**  
*Prezes Zarządu*