



100-SIO, CZYLI PIERWSZA TAKA EMISJA W KOSZALINIE Sfinansuje budynek wielorodzinny z lokalami na wynajem

Autor: Andrzej Mielcarek

W Polsce już kilkaset przedsięwzięć biznesowych uzyskało potrzebne im finansowanie na drodze crowdfundingu (ściślej: crowdinvestingu, czyli inwestowania społecznościowego). Emisja akcji, którą wkrótce zaproponuje drobnym inwestorom koszalińska spółka „100-SIO” Synergia, będzie pierwszą w naszym mieście i jedną z pierwszych w regionie emisją papierów wartościowych przeprowadzoną tą drogą. Kupując akcje można stać się współnikiem firmy zajmującej się krótko- i długookresowym wynajmem nieruchomości. Spółka za 18 procent swych akcji planuje pozyskać 2 mln zł, by użyć te pieniądze do zbudowania budynku wielorodzinnego z lokalami na wynajem.

Kto za tym stoi? Krzysztof Stosio, współwłaściciel firmy „100-SIO” Biuro Usług i Ekspertyz Finansowo-Księgowych, wyjaśnia: - Firmę rachunkową założył w 1994 roku mój zmarły niespełna rok temu tato – Jędrzej Stosio. Był on znanym w Koszalinie księgowym, biegłym rewidentem, wykonał setki badań sprawozdań finansowych. Obecnie kontynuuję jego dzieło wraz z żoną, mamą i współpracownikami. To za sprawą taty wszelkie nasze biznesy mają w nazwie pochodzący od nazwiska człon „100-SIO”. Stąd wzięty się między innymi „100-SIO” Apartamenty Sp. z o.o. oraz „100-SIO” Nieruchomości Sp. z o.o.

„100-SIO” Apartamenty zajmuje się wynajmem krótkoterminowym, a domeną działalności „100-SIO” Nieruchomości jest wynajem długookresowy. „Spółką – matką” jest dla nich „100-SIO” Synergia SA. To ona zaproponuje emisję swych akcji drobnym inwestorom.

Krzysztof Stosio mówi: - Osoby, które zdecydują się na zakup akcji staną się współnikami „100-SIO” Synergia SA. Niektórzy myślą, że my zarządzamy cudzymi mieszkaniami. Tymczasem zarządzamy głównie naszymi mieszkaniami, bo część z nich jest lokalami należącymi do wspomnianych wcześniej dwóch spółek, a część jest naszą prywatną własnością. Działamy w Koszalinie, Kołobrzegu, Białogardzie i od niedawna w Słupsku.

ZBUDUJEMY WSPÓLNIE BUDYNEK WIELORODZINNY

Spółka „100-SIO” Synergia SA posiada działkę budowlaną przy ulicy Modrzejewskiej w Koszalinie. Powstanie tam budynek wielorodzinny zawierający w sobie 31 jednostek czynszowych. Jednak jednostka czynszowa to nie to samo co mieszkanie.

Nasz rozmówca wyjaśnia różnicę: - Samodzielna „jednostka czynszowa”, czyli lokal z aneksem kuchennym wyposażonym w podstawowe sprzęty oraz małą łazienką. Budujemy je z myślą o wynajmowaniu pojedynczym osobom, na przykład studentom albo pracownikom, którzy zatrudniają się w koszalińskich firmach. Taki lokal daje komfort niezależności, a koszty jego wynajmu są niższe niż zwykłych mieszkań. To już sprawdzone! Mamy w ofercie takie kilkunastometrowe lokale i to one wynajmują się najlepiej! Tak więc nasz koncept idzie w kierunku zaspokojenia potrzeb określonej grupy osób. Nie aspirujemy do kategorii premium, ale raczej identyfikujemy się z szerszą grupą klientów, którzy mają przeciętne dochody i potrzebę wynajęcia mieszkania na jakiś czas.

Czy pozyskane w czasie emisji akcji 2 mln zł wystarczą - wobec obecnej sytuacji na rynku budowlanym i szalejących cen materiałów - na zrealizowanie zamierzenia spółki? - W tym momencie założony budżet pozwoli zrealizować główny plan. Zakładamy jednak tanie budowanie, a później tanią eksploatację. Co to znaczy? Jedyne media, których budynek będzie używał to prąd i woda, czyli rezygnujemy z dostaw gazu i ciepła systemowego. Planujemy instalację w maksymalnej możliwej ilości paneli fotowoltaicznych, by w części produkować samodzielnie energię elektryczną na swoje potrzeby. A jeśli chodzi o wodę, planujemy zbudowanie pod budynkiem zbiornika na deszczówkę, która używana byłaby do podlewania zieleni i spłukiwania toalet. Oczywiście będzie również dostępna woda dostarczana z sieci, to jasne. Ale oszczędność wody to jeden ze sposobów, by eksploatacja budynku była tania.

POMOŻE BEESFUND

Jak już wspomnieliśmy, „100-SIO” Synergia SA w drodze emisji akcji chce pozyskać 2 mln zł, przy czym nowi akcjonariusze obejmą 18 procent akcji spółki. Emisja ma się odbyć za pośrednictwem platformy crowdfundingowej Beesfund, która daje możliwość sprzedaży akcji przez spółki albo startupy, które są zbyt małe, by uczynić to za pośrednictwem emisji publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (lub alternatywny rynek New Connect) albo za pośrednictwem innej giełdy.

Crowdfunding to stosunkowo nowy sposób finansowania biznesu. O ile w Polsce wciąż raczkuje, to w Stanach Zjednoczonych, skąd pochodzi, kwoty zbierane przez pomysłodawców robią wrażenie. W największej tamtejszej platformie crowdfundingowej wszystkie projekty wsparto łącznie kwotą przeszło 3 mld dolarów. W Polsce najpopularniejsze platformy mogą się pochwalić dużo skromniejszymi kwotami (za pośrednictwem Beesfundu zebrano dotychczas ponad 72 mln zł).

Wszystko zaczęło się w latach 90. poprzedniego wieku. Pierwszy crowdfunding dotyczył zespołu muzycznego Marillion, który uzyskał od fanów wsparcie finansowe na realizację trasy koncertowej.

W 2000 roku powstał pierwszy portal crowdfundingowy o nazwie ArtistShare.net (wciąż chodziło o wsparcie artystów). Przełomowy okazał się rok 2008. Wtedy powstał Indiegogo.com - portal, na którym pomysłodawcy mogli uzyskiwać finansowe wsparcie od ludzi, którym spodobał się przedstawiony produkt. Jednak to nie ta platforma, a Kickstarter jest obecnie najbardziej popularnym serwisem crowdfundingowym na świecie.



ILU BĘDZIE WSPÓLNIKÓW?

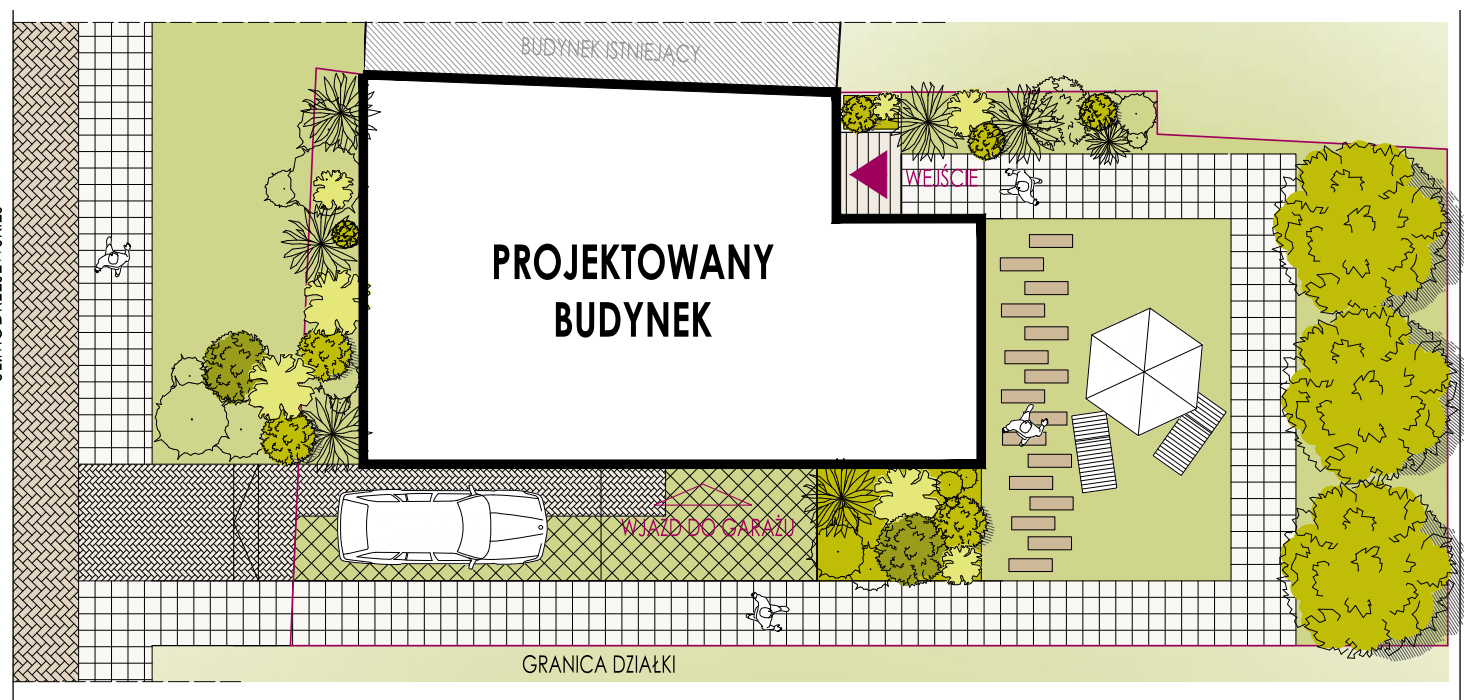
Każda osoba, która za pośrednictwem platformy crowdfundingowej nabeździe akcje „100-SIO” Synergia SA, stanie się współnikiem w spółce. Nie wiąże się przy tym z nią na zawsze, bo akcje są zbywalne. Trzeba jednak jasno powiedzieć: zbycie akcji z emisji niepublicznych jest trudniejsze niż w przypadku emisji publicznych, czyli za pośrednictwem giełdy. Akcje spółek giełdowych obrotu mający nas makler wystawia po prostu do sprzedaży podczas sesji giełdowych. Tutaj zaś trzeba spisać umowę sprzedaży akcji, a autentyczność podpisów zbywcy i nabywcy musi potwierdzić notariusz. Tak więc zajmuje to więcej czasu i wymaga wniesienia opłaty notarialnej.

Minimalny pakiet akcji, który będzie można kupić w przypadku emisji „100-SIO” Synergia SA będzie miał wartość 270 złotych.

Biorąc pod uwagę fakt, że w dotychczasowych takich emisjach średnia zainwestowana kwota wynosi tysiąc złotych, „100-SIO” Synergia SA może zyskać 2000 nowych współwłaścicieli.

RYZYKO I KORZYŚCI

Krzysztof Stosio stawia sprawę jasno: - Ryzyko jest zawsze, nie ma inwestycji bez ryzyka. Jego potencjalnych źródeł jest dużo: niekorzystne zmiany w przepisach prawnych, krach go-



spodarki, wywłaszczenie... My jednak nie sprzedajemy pomysłu, ale coś konkretnego. Nasz biznes działa, spółka ma majątek i biznesowe doświadczenie, a liczby są do zweryfikowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Korzyści? - Są dwie podstawowe. Biznes daje zysk na bieżąco, który planujemy w całości reinwestować przez pierwsze kilka lat - mówi pan Krzysztof. - Druga korzyść: mamy nieruchomości, których wartość w czasie wzrasta i wzrastać będzie, bo są one w Polsce wciąż dużo tańsze niż w Europie Zachodniej. Zresztą również na tamtym „drogim” rynku nieruchomości również systematycznie zwiększają swoją wartość. Dodatkowo jest to także ochrona kapitału przez utratą wartości spowodowaną inflacją.

Dlaczego „100-SIO” Synergia SA nie szuka jednego dużego inwestora, który wyłożyłby od razu 2 mln zł? Krzysztof Stosio odpowiada: - Taka osoba miałaby dużo wymagań wobec spółki, również co do kierunku jej działania. A my chcemy zrealizować swój pomysł, czyli zbudowanie pierwszego domu budynku wielorodzinnego z lokalami na wynajem, by później stanowił on zabezpieczenie kredytu, który pozwoli zbudować kolejny taki obiekt. Zakładamy reinwestowanie całego zysku - po to, by powiększać biznes. Chcemy działać długofalowo i wielokrotnie pączkować. Jesteśmy głęboko przekonani do takiej formuły działania. Wieleletnia przeszłość sugeruje, że przyszłość przyniesie zysk wszystkim właścicielom akcji.

Dywidenda? - Przy tej skali inwestycji (mówimy o najmniejszym pakiecie) nie miałaby ona właściwie sensu, bo koszt obsługi operacji przekroczyłby wartości zsumowanej dywidendy - mówi nasz rozmówca. - Dlatego podkreślam, że zakładamy reinwestowanie zysków jako sposób zwiększania wartości spółki.

PIERWSZY RAZ W KOSZALINIE

- To, że Koszalin jest miastem małym, działa na naszą korzyść - podkreśla Krzysztof Stosio. - Nasze biuro usług i ekspertyz finansowo-księgowych ma pewną liczbę klientów, którzy nas znają. Ja sam byłem zaangażowany w Koszalińską Amatorską Ligę Koszykówki, skąd kojarzy mnie spora liczba osób prowadzących własne biznesy. Podobnie inne osoby z nami związane również mają znajomych albo są jakoś w środowisku kojarzone. Zakładamy, że już to buduje naszą wiarygodność. Liczymy również, że dotychczasowi uczestnicy platformy Beesfund, poszukujący ciekawych pomysłów zaangażowania swoich pieniędzy, również zainteresują się naszą emisją i naszym pomysłem na biznes.

Warto dodać, że nie będzie papierowego potwierdzenia posiadania akcji, czego od wiosny bieżącego roku prawo już nie wymaga. Nastąpi za to tak zwana dematerializacja akcji. - Podpisujemy umowę z Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska, gdzie po zakończeniu emisji każdy kupujący uzyska potwierdzenie posiadania akcji, włącznie z dostępem do indywidualnego konta - słyszymy od naszego rozmówcy. - Będzie to elektroniczne potwierdzenie posiadania akcji. Tak więc nie ma obawy, że ktoś wpłaci pieniądze i nie będzie wiedział, co się nimi stało. Rząd wprowadził wspomniane zmiany prawne, bo umożliwiają mu one pełny wgląd w obieg kapitału na rynku. Wcześniej go nie miał, jeśli spółka nie miała charakteru spółki publicznej, a obrót jej akcjami odbywał się poza giełdą. W przyszłości spółka planuje wejście na alternatywny rynek giełdowy New Connect, co umożliwi płynny handel akcjami spółki.

Więcej informacji oraz kontakt z emitentem: www.100sio.pl

Platforma crowdfundingowa: www.beesfund.com

