



PROPERTY LEASE FUND S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku

spółka notowana na

NEW/connect
RYNEK AKCJI GPW

Poznań, dnia 24 maja 2018 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości



Spis treści

I.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
	Spółka dominująca.....	4
	Przedmiot działalności.....	4
	Zarząd.....	5
	Rada Nadzorcza	5
	Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	6
	Spółka zależna AIRCRAFT LEASE POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	7
	Przedmiot działalności.....	7
	Zarząd.....	8
	Informacja o strukturze właścicielskiej.....	8
	Spółka zależna PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	9
	Przedmiot działalności.....	9
	Zarząd.....	9
	Informacja o strukturze właścicielskiej.....	9
II.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym.....	10
III.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	12
IV.	Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej	14
V.	Ważniejsze osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju	14
VI.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa w Grupie Kapitałowej.....	15
	Bilans.....	15
	Rachunek zysków i strat.....	16
	Zestawienie zmian w kapitale własnym	18
	Rachunek przepływów pieniężnych.....	18
	Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa Grupy Kapitałowej.....	18
VII.	Nabycie akcji własnych	20
VIII.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	20
IX.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	20
	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....	20



Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych	21
Ryzyko zmiany prawa podatkowego	21
Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych	21
Ryzyko związane z reputacją Spółki.....	22
Ryzyko oferowania produktów własnych	22
Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy	22
Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego	23
Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług	23
Ryzyko ze strony konkurencji	23
Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów	24
Ryzyko utraty kluczowych pracowników	24
Ryzyko niedostatecznej płynności rynku, dużej podaży akcji i wahań cen akcji.....	24
X. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	25

I. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Spółka dominująca

<i>Firma Spółki</i>	<i>Property Lease Fund S.A.</i>
<i>Siedziba, adres</i>	<i>ul. Błażeja Winklera 1, 60-246 Poznań</i>
<i>Numer telefonu</i>	<i>+48 61 307 28 87</i>
<i>Numer faksu</i>	<i>+48 61 307 28 87</i>
<i>Adres poczty elektronicznej</i>	<i>biuro@plfund.pl</i>
<i>Adres strony internetowej</i>	<i>www.plfund.pl</i>
<i>Sąd Rejestrowy</i>	<i>Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego</i>
<i>Nr KRS</i>	<i>0000442853</i>
<i>REGON</i>	<i>301352743</i>
<i>NIP</i>	<i>7661972117</i>
<i>Liczba akcji</i>	<i>2 800 000</i>
<i>Liczba głosów</i>	<i>3 300 000</i>
<i>Serie akcji</i>	<i>A, B, C, D</i>
<i>Ticker</i>	<i>PLE</i>
<i>ISIN</i>	<i>PLLSGEX00016</i>
<i>Kapitalizacja (29.12.2017)</i>	<i>476.000,00 PLN (kurs akcji 0,17 PLN)</i>

Tabela 1. Informacje o Spółce dominującej

Źródło: Emitent

Przedmiot działalności

Property Lease Fund S.A. jest funduszem leasingowym specjalizującym się w leasingu nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Od 17 października 2013 akcje spółki są notowane na NewConnect, Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.



Zarząd

Zgodnie z §24 Statutu Emitenta, Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 członków, z czego jeden z członków powoływany jest na stanowisko Prezesa. Członkowie Zarządu są powoływani na pięcioletnią kadencję. Pierwszy skład Zarządu powołany został przez Założycieli. Każdy kolejny Członek Zarządu powoływany jest przez Radę Nadzorczą.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Zarząd Spółki składał się z jednego członka, w osobie Pana Marcina Pawłowskiego.

Obecnie Zarząd Spółki składa się z jednego członka, w osobie Pana Marcina Pawłowskiego. Mandat będzie sprawowany do odbycia się Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017.

IMIĘ I NAZWISKO	STANOWISKO	KADENCJA	
		OD	DO
<i>Marcin Pawłowski</i>	<i>Prezes Zarządu</i>	<i>13.10.2012</i>	<i>13.10.2017</i>

Tabela 2. Skład Zarządu

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 20 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków. Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

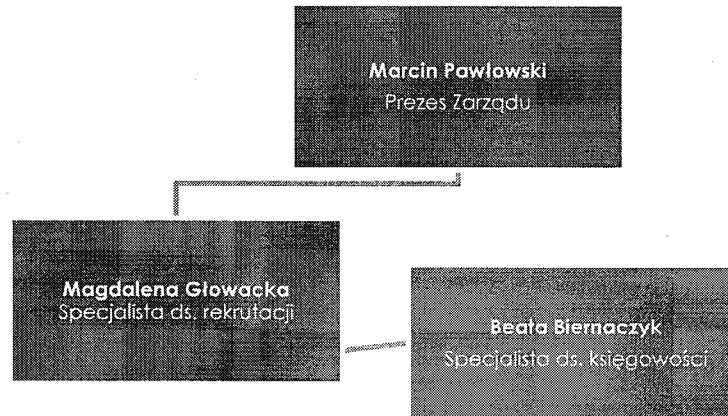
Obecnie Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków powołanych do pełnienia funkcji w dniu 28 czerwca 2016 r.

IMIĘ I NAZWISKO	STANOWISKO	KADENCJA	
		OD	DO
<i>Zbigniew Ligmann</i>	<i>Przewodniczący Rady Nadzorczej</i>	<i>28.06.2016</i>	<i>28.06.2019</i>
<i>Michał Damek</i>	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	<i>28.06.2016</i>	<i>28.06.2019</i>
<i>Jakub Drożdżiak</i>	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	<i>28.06.2016</i>	<i>28.06.2019</i>
<i>Piotr Kubica</i>	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	<i>28.06.2016</i>	<i>28.06.2019</i>
<i>Bartosz Pawłowski</i>	<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	<i>28.06.2016</i>	<i>28.06.2019</i>



Tabela 3. Skład Rady Nadzorczej

Źródło: Emitent



Wykres 1. Struktura organizacyjna w Spółce dominującej na koniec 2017 roku

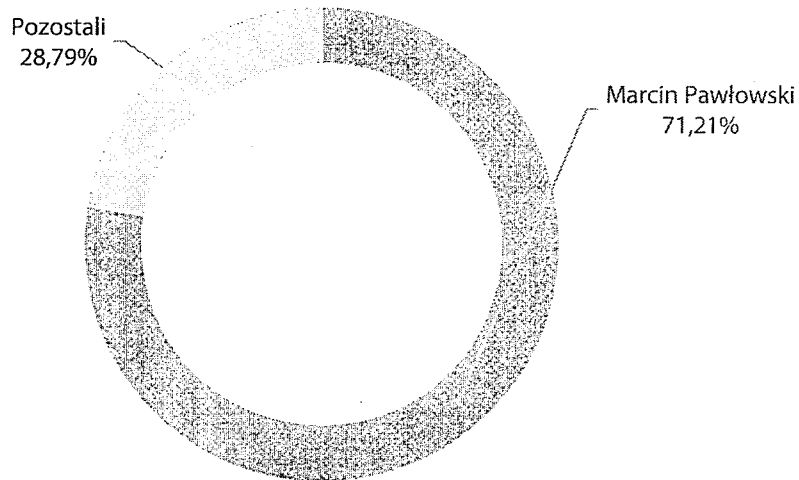
Źródło: Emitent

Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

AKCJONARIUSZ	SERIA	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM	UDZIAŁ W GŁOSACH
Marcin Pawłowski	A, B, C, D	1 850 000	2 350 000	66,07%	71,21%
Pozostali (free float)	C	950 000	950 000	33,93%	28,79%
<i>Razem</i>		<i>2 800 000</i>	<i>3 300 000</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Tabela 4. Struktura akcjonariatu w rozbiciu na liczbę akcji oraz liczbę głosów



Źródło: Emitent

Wykres 2. Struktura akcjonariuszy Spółki dominującej dysponujących przynajmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Źródło: Emitent

Spółka zależna AIRCRAFT LEASE POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

<i>Firma Spółki</i>	<i>AIRCRAFT LEASE POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</i>
<i>Siedziba, adres</i>	<i>ul. Bolesława Prusa 38/22, 50-319 Wrocław</i>
<i>Sąd Rejestrowy</i>	<i>Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego</i>
<i>Nr KRS</i>	<i>0000419844</i>
<i>REGON</i>	<i>302103255</i>
<i>NIP</i>	<i>7661990687</i>
<i>Liczba udziałów</i>	<i>16 100</i>
<i>Kapitał zakładowy</i>	<i>805.000,00 PLN</i>

Tabela 5. Informacje o Spółce zależnej

Źródło: Emitent

Przedmiot działalności

AIRCRAFT Lease Poland Sp. z o.o. została założona na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 966/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku.

Początkowo działalność Spółki skoncentrowana była na świadczeniu usług z zakresu doradztwa gospodarczego, w szczególności związanych z zakładaniem oraz prowadzeniem działalności gospodarczej.

W III kwartale 2014 roku, Zarząd AIRCRAFT Lease Poland Sp. z o.o. podjął decyzję o przystosowaniu organizacyjnym, technicznym oraz finansowym Spółki do prowadzenia działalności w zakresie leasingu statków powietrznych. Od dnia zakupu udziałów przez spółkę dominującą, Spółka Aircraft Lease Poland Sp. z o.o. nie zrealizowała transakcji leasingowej z uwagi na brak uzyskania stosownego finansowania.

Zarząd

Zarząd Spółki składa się z 1 członka w osobie Pana Marcina Pawłowskiego, będącego jednocześnie Prezesem Zarządu spółki dominującej.

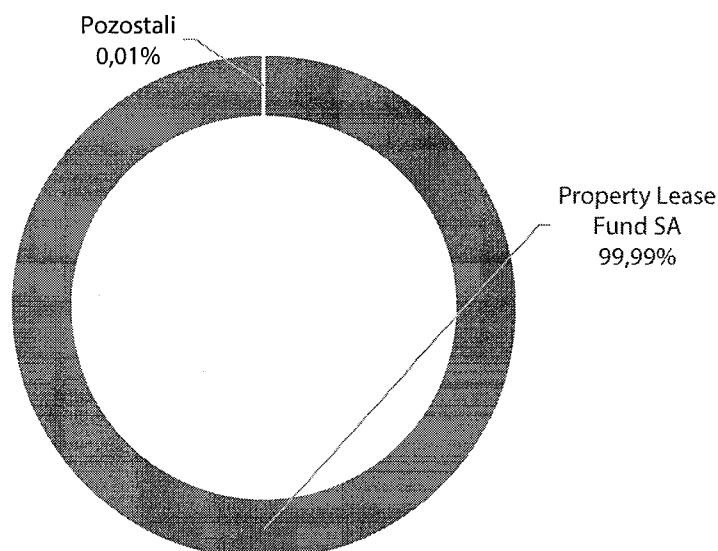
Informacja o strukturze właścicielskiej

Wykaz udziałowców w spółce zależnej na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

UDZIAŁOWIEC	LICZBA UDZIAŁÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM
<i>Leasing-Experts SA</i>	16 099	99,99%
<i>Pozostali</i>	1	0,01%
<i>Razem</i>	16 000	100%

Tabela 6. Struktura udziałowców spółki zależnej

Źródło: Emitent





Wykres 3. Struktura udziałowców spółki zależnej – ujęcie graficzne

Źródło: Emitent

Spółka zależna PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

<i>Firma Spółki</i>	<i>PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</i>
<i>Siedziba, adres</i>	<i>ul. Bolesława Prusa 38/22, 50-319 Wrocław</i>
<i>Sąd Rejestrowy</i>	<i>Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego</i>
<i>Nr KRS</i>	<i>0000609297</i>
<i>REGON</i>	<i>364027385</i>
<i>NIP</i>	<i>8982218991</i>
<i>Liczba udziałów</i>	<i>7 000</i>
<i>Kapitał zakładowy</i>	<i>350.000,00 PLN</i>

Tabela 5. Informacje o Spółce zależnej

Źródło: Emitent

Przedmiot działalności

PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została założona na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 765/2016 z dnia 8 lutego 2016 roku.

Przedmiotem działalności Spółki jest leasing finansowy.

Zarząd

Zarząd Spółki składa się z 1 członka w osobie Pana Marcina Pawłowskiego, będącego jednocześnie Prezesem Zarządu spółki dominującej.

Informacja o strukturze właścicielskiej

Wykaz udziałowców w spółce zależnej na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

<i>UDZIAŁOWIEC</i>	<i>LICZBA UDZIAŁÓW</i>	<i>UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM</i>
<i>Property Lease Fund SA</i>	<i>6 300</i>	<i>90,00%</i>

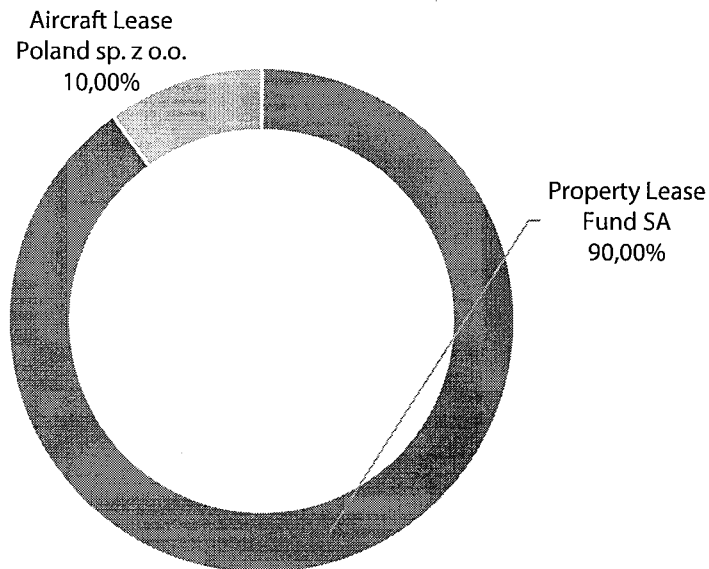


PROPERTY LEASE FUND

<i>Aircraft Lease Poland sp. z o.o.</i>	<i>700</i>	<i>10,00%</i>
<i>Razem</i>	<i>7 000</i>	<i>100%</i>

Tabela 6. Struktura udziałowców spółki zależnej

Źródło: Emitent



Wykres 4. Struktura udziałowców spółki zależnej – ujęcie graficzne

Źródło: Emitent

II. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym

Z uwagi na fakt, iż spółki zależne funkcjonowały w ograniczonym zakresie, zdarzeniami istotnie wpływającymi na działalność grupy są te z zakresu działalności spółki dominującej.

W dniu 31 stycznia 2017 r. Sąd Restrukturyzacyjny, w związku z wnioskiem jednego z uczestników dotyczącym chęci zajęcia dodatkowego, pisemnego stanowiska, odroczył rozprawę o zatwierdzenie układu na dzień 7 marca 2017 roku.

W dniu 14 lutego 2017 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2016 r.





W dniu 7 marca 2017 r. Sąd Restrukturyzacyjny we Wrocławiu odmówił zatwierdzenia układu zawartego z obligatariuszami spółki w dniu 15.11.2016 r. Przegłosowany przez większość obligatariuszy układ nie został zatwierdzony, gdyż zdaniem Sądu określone w nim warunki były rażąco krzywdzące dla wierzycieli głosujących za układem oraz dla wierzycieli, którzy głosowali przeciwko układowi i zgłosili zastrzeżenia.

W dniu 2 czerwca 2017 r. Zarząd złożył na podstawie art. 328 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne, uproszczony wniosek z żądaniem otwarcia postępowania sanacyjnego wobec spółki wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do dnia rozstrzygnięcia zażalenia Spółki na postanowienie o odmowie zatwierdzenia układu.

W dniu 15 maja 2017 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 r.

W dniu 5 czerwca 2017 r., na podstawie art. 165 ust. 7 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne, Spółka zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 7 marca 2017 r., w przedmiocie odmowy zatwierdzenia układu częściowego przyjętego na zgromadzeniu wierzycieli w dniu 14 i 15 listopada 2016 r.

W dniu 30 czerwca 2017 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2016 r.

W dniu 4 lipca 2017 r. Zarząd zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 31 lipca 2017 r.

W dniu 14 sierpnia 2017 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za II kwartał 2017 r.

W dniu 14 listopada 2017 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2017 r.

W dniu 11 grudnia 2017 r. nadzorca sądowy doręczył spółce postanowienie o oddaleniu przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział X Gospodarczy, zażalenia, w którym Spółka zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 7 marca 2017 r., w przedmiocie odmowy zatwierdzenia układu częściowego przyjętego na zgromadzeniu wierzycieli w dniu 14 i 15 listopada 2016 r.

W dniu 15 grudnia 2017 r. administrator zabezpieczeń obligacji doręczył Emitentowi oświadczenie o zamiarze przejęcia przedmiotu zastawu rejestrowego zabezpieczającego wiarytelności z obligacji wyemitowanych przez Emitenta. Administrator Zabezpieczeń wezwał Emitenta do zapłaty wiarytelności z obligacji w terminie do dnia 21 grudnia 2017 r., pod rygorem przejęcia na własność objętego zastawem rejestrowym zbioru wiarytelności o zmiennym składzie.



W dniu 21 grudnia 2017 r. pełnomocnikowi spółki doręczono skutecznie postanowienie o oddaleniu przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział X Gospodarczy, zażalenia, w którym Spółka zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 7 marca 2017 r., w przedmiocie odmowy zatwierdzenia układu częściowego przyjętego na zgromadzeniu wierzycieli w dniu 14 i 15 listopada 2016 r.

W dniu 22 grudnia 2017 roku, na podstawie art. 334 par.1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne Zarząd spółki złożył wniosek do sądu o ogłoszenie upadłości. Jednocześnie Emitent wniósł o wstrzymanie rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości do czasu wydania i opublikowania prawomocnego orzeczenia w sprawie postępowania restrukturyzacyjnego.

W dniu 22 grudnia 2017 roku administrator zabezpieczeń obligacji doręczył Emitentowi oświadczenie o przejęciu przedmiotu zastawu rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Emitenta. Jako dzień przejęcia Zbioru, według którego zostanie ustalona wartość Zbioru na potrzeby przejęcia, Administrator Zabezpieczeń wskazał 22 grudnia 2017 r.

III. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Z uwagi na fakt, iż spółki zależne funkcjonowała w ograniczonym zakresie, zdarzeniami istotnie wpływającymi na działalność grupy są te z zakresu działalności spółki dominującej.

W dniu 2 stycznia 2018 r. do Spółki wpłynęła podpisana obustronnie umowa na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za rok 2017. Podmiotem przeprowadzającym badanie wybrano Tax Audit sp. z o.o. z siedzibą w Koninie.

W dniu 2 stycznia 2018 r. Zarząd poinformował, iż na dzień 22 grudnia 2017 r. łączna wartość wierzytelności wchodzących w skład przedmiotu zastawu rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z obligacji serii C, D i E, wyemitowanych przez Emitenta wyniosła 7.305.343,87 zł. Wartość ta została określona na podstawie wyceny odebranej przez Emitenta w dniu 2 stycznia 2018 r. od podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 14 lutego 2018 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2017 r.

W dniu 15 maja 2018 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2018 r.



W dniu 6 lutego 2018 r. Zarząd powziął informację o przekazaniu przez administratora zabezpieczeń obligacji, środków pieniężnych na rzecz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (obligacje serii C, E) oraz na rachunki obligatariuszy (obligacje serii D).

W dniu 8 marca 2018 r. Zarząd powziął informację o przekazaniu przez administratora zabezpieczeń obligacji, środków pieniężnych na rzecz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (obligacje serii C, E) oraz na rachunki obligatariuszy (obligacje serii D) w łącznej kwocie 137.806,56 zł.

W dniu 12 kwietnia 2018 r. Zarząd powziął informację o przekazaniu przez administratora zabezpieczeń obligacji, środków pieniężnych na rzecz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (obligacje serii C, E) oraz na rachunki obligatariuszy (obligacje serii D) w łącznej kwocie 147.854,47 zł.

W dniu 18 kwietnia 2018 r. Zarząd poinformował, iż powziął informację o zajęciu istotnej kwoty z rachunku Emitenta w toku postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez komornika sądowego działającego z wniosku wierzyciela, będącego obligatariuszem Emitenta serii C (zabezpieczonej). Podmiot zobowiązany przekazał jednorazowo z rachunku

Emitenta kwotę w wysokości 435.349,22 zł. Zarząd podjął wszelkie kroki prawne celem zapobieżenia egzekucji jako prowadzonej z uchybieniem przepisom prawa i w wysokości niezgodnej z faktyczną wysokością roszczenia obligatariusza w stosunku do Emitenta.

W dniu 4 maja 2018 r. pełnomocnikowi Spółki doręczono postanowienie Sądu Rejonowego Poznań Stare-Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych o oddaleniu wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, jak również o oddaleniu wniosków o zabezpieczenie, składanych przez Dłużnika w toku uproszczonego postępowania o otwarcie postępowania sanacyjnego.

W dniu 9 maja 2018 r. Zarząd powziął informację o przekazaniu przez administratora zabezpieczeń obligacji, środków pieniężnych na rzecz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (obligacje serii C, E) oraz na rachunki obligatariuszy (obligacje serii D) w łącznej kwocie 145.185,76 zł.

W dniu 11 maja 2018 r. Spółka zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego Poznań Stare-Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, w przedmiocie oddalenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego.

W dniu 24 maja 2018 r. Zarząd zawarł z PROGRESS II Sp. o.o. z siedzibą w Legnicy umowę zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, tym samym realizując obowiązek ciężający na Spółce, wynikający z podpisanej umowy leasingowej z dnia 6.10.2014 r.



IV. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Spółka dominująca pod warunkiem skutecznego przeprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego, zamierza kontynuować działalność funduszu leasingowego, z uwagi na pozytywną ocenę jego funkcjonowania. Produkt leasingu nieruchomości okazał się być niszowym i pożądanym przez rynek. Bardzo istotnym jest jednak pozyskanie środków finansowych na kolejne transakcje leasingowe lub podjęcie decyzję o zmianie profilu działalności co będzie uzależnione od założeń planu restrukturyzacji.

W przypadku uwzględnienia zażalenia Spółki dominującej złożonego w dniu 11 maja 2018 r., Sąd Rejonowy będzie ponownie rozpatrywał wniosek co może potrwać kilka miesięcy, a w przypadku jego otwarcia postępowanie sanacyjne będzie trwało około 12 miesięcy. Jest to czas na przeprowadzenie działań sanacyjnych, a do 12 miesięcy powinno odbyć się głosowanie w sprawie złożonych propozycji układowych.

Zakładając nieudane postępowanie sanacyjne pozostaje na końcu rozpoznanie przez Sąd wniosku o upadłość co również może potrwać kilka miesięcy, jednakże i w tym postępowaniu ustawodawca umożliwił spółce możliwość zawarcia układu.

Biorąc pod uwagę powyższe możliwości które pozostały Spółce dominującej, perspektywa funkcjonowania Spółki dominującej przez okres powyżej 12 miesięcy jest zdaniem Zarządu wysoka, a szansa na zawarcie układu również duża. Orzeczenie Sądu I Instancji w Poznaniu obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami - jest to nowe prawo więc Sądy mają problemy z jego interpretacją, co powoduje również dosyć dużo uchyleń orzeczeń w Sądach Okręgowych. Decyzje biznesowe w odniesieniu do spółek zależnych zostaną podjęte po wyjaśnieniu sytuacji w spółce dominującej. W sprawie spółki Aircraft Lease Poland Sp. z o.o. Zarząd podjął decyzję o zmianie profilu działalności, do końca 2018 r. rozpocznie nowy rodzaj działalności gospodarczej.

V. Ważniejsze osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2017 roku Spółki z Grupy Kapitałowej nie prowadziły działalności w dziedzinie badań i rozwoju.



VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa w Grupie Kapitałowej

Bilans

	31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE	1 918 417,09	4 540 875,90
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	171 873,80	274 998,08
III. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	10 437,65
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	602 315,43	4 255 440,17
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 144 227,86	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 443 169,77	4 614 535,31
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 241 840,26	1 965 241,04
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 046 270,61	2 596 540,80
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 155 058,90	52 753,47
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	6 361 586,86	9 155 411,21

Tabela 5. Bilans – aktywa skonsolidowane

Źródło: Emitent

	31.12.2017	31.12.2016
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-6 485 079,21	-5 804 152,52
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	280 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	758 371,50	758 371,50
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	728 000,00	728 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	728 000,00	728 000,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 570 524,02	-4 232 769,80
VII. Zysk (strata) netto	-680 926,69	-3 337 754,22

VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
I. Ujemna wartość – jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość – jednostki współzależne	0,00	0,00
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 846 666,07	14 959 563,73
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 346 784,36	149 345,26
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 499 881,71	14 241 439,61
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	568 778,86
PASYWA RAZEM	6 361 586,86	9 155 411,21

Tabela 6. Bilans – pasywa skonsolidowane

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat

	31.12.2017	31.12.2016
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	332 270,33	699 391,92
- od jednostek powiązanych	-136 368,90	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	332 270,33	699 391,92
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")	0,00	0,00
III. Koszt wytworz. produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 328 643,87	3 059 218,44
I. Amortyzacja	4 802,98	4 524,84
II. Zużycie materiałów i energii	40 848,89	45 069,65
III. Usługi obce	642 243,50	1 392 699,39
IV. Podatki i opłaty, w tym:	23 120,93	57 440,76
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	540 076,98	1 404 373,68
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	13 653,30	32 530,54
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	63 897,29	122 579,58
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-996 373,54	-2 359 826,52
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	646 382,47	64 190,96
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	18 513,43
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	646 382,47	45 677,53
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 379 332,66	92 295,25



PROPERTY LEASE FUND

<i>I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>III. Inne koszty operacyjne</i>	<i>1 379 332,66</i>	<i>92 295,25</i>
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-1 729 323,73	-2 387 930,81
G. PRZYCHODY FINANSOWE	2 067 726,06	13 156,64
<i>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>a) od jednostek powiązanych, w tym:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>b) od jednostek pozostałych, w tym:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>II. Odsetki, w tym:</i>	<i>75 034,78</i>	<i>12 806,64</i>
<i>- od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>IV. Aktualizacja wartości inwestycji</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>V. Inne</i>	<i>1 992 691,28</i>	<i>350,00</i>
H. KOSZTY FINANSOWE	916 204,74	859 855,77
<i>I. Odsetki, w tym:</i>	<i>903 858,39</i>	<i>850 894,17</i>
<i>- dla jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>- dla jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>IV. Inne</i>	<i>12 346,35</i>	<i>8 961,60</i>
<i>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	-577 802,41	-3 234 629,94
K. Odpis wartości firmy	103 124,28	103 124,28
<i>I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne</i>	<i>103 124,28</i>	<i>103 124,28</i>
<i>II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
<i>I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	-680 926,69	-3 337 754,22
O. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/- R)	-680 926,69	-3 337 754,22

Tabela 7. Rachunek zysków i strat skonsolidowany

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2017	31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(5 804 152,52)	(2 466 398,30)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(5 804 152,52)	(2 466 398,30)
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(6 485 079,21)	(5 804 152,52)
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(6 485 079,21)	(5 804 152,52)

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym skonsolidowane

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2017	31.12.2016
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	(680 926,69)	(3 337 754,22)
II. Korekty razem	541 889,48	3 111 553,98
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(139 037,21)	(226 200,24)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	463 942,62	10 567,91
II. Wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	463 942,62	10 567,91
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	1 088 926,78
II. Wydatki	(7 065,26)	1 511 682,14
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(7 065,26)	(422 755,36)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	317 840,15	(638 387,69)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	317 840,15	(638 387,69)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	728 430,46	1 366 818,15
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	1 046 270,61	728 430,46
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych skonsolidowany

Źródło: Emitent

Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa Grupy Kapitałowej



Spółka dominująca w roku 2017 skupiała się na obsłudze umów leasingu nieruchomości zawartych w poprzednich okresach, a także na prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego, mającego doprowadzić do zawarcia układu z wierzycielami i rozpoczęcia regulowania swoich zobowiązań. Spółki zależne wygenerowały niskie przychody, w tym z transakcji w ramach grupy, podlegające wyłączeniu. Na koniec 2017 roku odnotowano skonsolidowane przychody na poziomie **332 270,33 zł** wobec **699 391,92 zł** w roku poprzednim. Skonsolidowana strata netto wyniosła **-680 926,69 zł** wobec **-3 337 754,22 zł** osiągniętej w roku 2016. Z uwagi na brak powodzenia w uruchomieniu leasingów lotniczych w ramach spółki zależnej i koszty jej utrzymywania, Zarząd w roku 2018 r. podjął decyzje o całkowitej zmianie profilu działalności i rozwinięcie nowej gałęzi biznesowej m.in w celu pokrycia strat z lat ubiegłych. Decyzja Zarządu jest podyktowana ograniczonymi możliwościami w obecnych warunkach ekonomicznych na pozyskanie finansowania zewnętrznego.

Warto zaznaczyć, że wszystkie zawarte umowy leasingu nieruchomości w spółce dominującej były obsługiwane w latach 2014-2017 terminowo.

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **642 243,50 zł**, a także koszty finansowe (głównie odsetki od obligacji), które zostały zaksięgowane w kwocie **916 204,74 zł**. Poziom kosztów operacyjnych uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do roku 2016.

Na koniec grudnia 2017 roku suma aktywów w skonsolidowanym bilansie wynosiła **6 361 586,86 zł** i była znacząco niższa od sumy w roku 2016. Tak znacząca zmiana w porównaniu do poprzednich kwartałów spowodowana jest przejściem zbioru wierzytelności przez administratora zabezpieczeń w spółce dominującej. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **602 315,43 zł** oraz krótkoterminowe w kwocie **1 046 270,61 zł**, a także należności krótkoterminowe które wyniosły **1 241 840,26 zł** oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie **2 155 058,90 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi - **6 485 079,21 zł** wobec **-5 804 152,52 zł** na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka dominująca i zależne odnotowały w roku 2017.

Skonsolidowanie, na koniec okresu sprawozdawczego łączne zobowiązania wyniosły **12 846 666,07 zł**, z czego wynikały one w dużej mierze z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez spółkę dominującą.

Na koniec roku 2017 Spółka dominująca zatrudniała jedną osobę na umowę o pracę. Spółka dominująca zawarła z kilkoma osobami umowy cywilnoprawne. Spółki zależne nie zatrudniały pracowników.



Spółki zamierzają kontynuować swoją działalność, a uzyskaną stratę za 2017 rok pokryć z wyników lat następnych.

VII. Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca nie nabywała akcji własnych. Spółki zależne nie nabywały udziałów własnych.

VIII. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Na koniec roku 2017 Spółka dominująca nie posiadała oddziałów w rozumieniu Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Spółki zależne także nie posiadały oddziałów.

IX. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność oraz rozwój spółek z Grupy Kapitałowej ściśle skorelowane są z sytuacją gospodarczą Polski. Do głównych czynników kształtujących sytuację ekonomiczną kraju należy zaliczyć: poziom PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, poziom inflacji, poziom inwestycji podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych.

Dynamika wzrostu gospodarczego zależy od wartości głównych zagregowanych wskaźników makroekonomicznych, w których skład wchodzi: PKB per capita, poziom bezrobocia, efektywność pracy, wartość konsumpcji, wartość inwestycji, wartość oszczędności, wartość eksportu netto, podaż pieniądza, poziom inflacji i wartość stóp procentowych.

Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Emitenta, poprzez obniżenie popytu na usługi, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie jego wyników finansowych. Wskazane czynniki, jak również kierunek ich zmian mają wpływ na realizację założonej przez Emitenta strategii.

Celem ograniczenia ryzyka, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.



Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych

Nadrzędnym celem strategicznym spółek z Grupy Kapitałowej jest osiągnięcie pozycji jednego z największych przedsiębiorstw w zakresie oferowania produktów leasingowych w Polsce oraz rozwój na rynku polskim produktu, jakim jest leasing nieruchomości komercyjnych. Wypracowanie tych celów wymaga umiejętności szybkiej adaptacji do zmiennych warunków panujących na rynku, w którego obszarze Spółka prowadzi działalność. Największe zagrożenia wynikają ze zmieniających się warunków otoczenia prawnego, politycznego, fiskalnego i gospodarczego, koniunktury na rynku finansowym, a także popytu na usługi Emitenta. W przypadku dłużej utrzymującego się negatywnego nastawienia instytucji finansowych, zwłaszcza banków, do finansowania/refinansowania działalności leasingowej w zakresie nieruchomości istnieje ryzyko nieosiągnięcia założonych celów, co znalazłoby odbicie w sytuacji finansowej Spółki.

Zarząd Emitenta stara się ograniczyć ryzyko związane z niezrealizowaniem celów strategicznych poprzez cykliczne przeprowadzanie analizy rynku pod kątem wprowadzenia nowych produktów oraz nieustanne wzmocnianie swojej pozycji poprzez podnoszenie jakości świadczonych usług.

Ryzyko zmiany prawa podatkowego

Ryzyko z punktu widzenia działalności Spółek funkcjonujących w oparciu o przepisy prawa polskiego, wiąże się z częstotliwością zmian zachodzących w przepisach fiskalnych oraz ich niejednoznacznym sformułowaniem. Może to prowadzić do odmiennego interpretowania odpowiednich kwestii podatkowych w stosunku do organów podatkowych, co skutkować może nałożeniem na Spółki i/lub jej leasingobiorców znacznych zobowiązań fiskalnych. Czynnikiem zwiększającym ryzyko jest także konieczność dostosowywania polskiego prawa podatkowego do prawa Unii Europejskiej, co może przyczynić się do dokonywania częstych zmian w jego brzmieniu oraz interpretacji. Istnieje ryzyko potencjalnego wpływu niniejszych czynników na Spółka, w tym przede wszystkim na jego wynik finansowy, narażając go na niebezpieczeństwo związane z płynnością.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych

Niniejsze ryzyko z punktu widzenia działalności Spółek, należy rozpatrywać w dwóch aspektach jako ryzyko dotyczące kosztów kredytu, z którego korzysta Spółka, oraz ryzyko atrakcyjności produktów oferowanych przez Spółki. Treści umów leasingu nieruchomości zawierają zapisy przenoszące ryzyko wzrostu stóp procentowych na leasingobiorców poprzez aktualizację harmonogramów płatności. Ekspozycja Spółki na zmiany stóp procentowych w kwestii kredytu, związana jest z kosztem jego obsługi, tj. oprocentowania, które bazuje na wskaźniku WIBOR + marża. Wzrost stóp procentowych oznacza wzrost jego oprocentowania i zarazem kosztów ponoszonych przez Spółki z tytułu jego obsługi. Kształtowanie się stóp procentowych ma również wpływ na oferowane przez Spółki



produkty leasingowe, kredytowe czy pożyczkowe. Wzrost stóp procentowych oznacza wzrost oprocentowania tych produktów, a tym samym zmniejszenie ich atrakcyjności dla klientów. Istnieje zatem ryzyko, iż wzrost stóp procentowych będzie miał negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółka, z jednej strony podnosząc koszty jego funkcjonowania, z drugiej obniżając wysokość osiąganych przez niego przychodów. Spółki ograniczają niniejsze ryzyko poprzez bieżący monitoring sytuacji na rynku pieniężnym.

Ryzyko związane z reputacją Spółki

Sektor, w którym Spółki prowadzą działalność, ściśle powiązany jest z postrzeganiem ich działań przez klientów. Szczególnie ważne jest zatem prowadzenie działań związanych z pozytywnym odbiorem marki na rynku. Istnieje jednak ryzyko utraty reputacji marki. W konsekwencji sytuacja taka mogłaby doprowadzić do utraty klientów, a przez to mieć negatywny wpływ na generowaną sprzedaż i tym samym wyniki finansowe Spółek. Spółki dokładają wszelkich starań, aby świadczone przez nie usługi odznaczały się najwyższą jakością i profesjonalizmem. Niniejsze ryzyko ograniczane jest przez regularną kontrolę oraz weryfikację wszelkich prowadzonych działań.

Ryzyko oferowania produktów własnych

Kluczowym elementem strategii Spółki dominującej jest funkcjonowanie funduszu leasingowego, którego celem będzie finansowanie nieruchomości komercyjnych. W tym celu Spółka dokonała zakupu nieruchomości na własny rachunek w celu ich dalszego przekazania do użytkowania osobom trzecim, na zasadzie leasingu. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spadku popularności tego produktu, nakłady inwestycyjne przeznaczone na jego rozwój nie zwrócą się w pełni lub w znaczącej części. Dodatkowym ryzykiem jest możliwość zmian w obszarze opodatkowania i prezentacji bilansowej leasingu, zmian zachodzących w instytucjach finansujących, w tym w źródłach i strukturze finansowania głównego produktu Spółki. Konsekwencjami zaistnienia ryzyka może być nieuzyskanie oczekiwanych przychodów na oferowanym produkcie co w przypadku błędnego ich oszacowania w planie wydatków Spółki, może mieć wpływ na jej sytuację finansową. Ryzyko ograniczane jest faktem przeprowadzonych przez Zarząd badań dotyczących akceptacji i zapotrzebowania przez rynek na produkt leasingu nieruchomości, a także marżą uzyskiwaną na tym produkcie.

Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy

Spółka dominująca wyemitowała dotychczas obligacje kilku serii, z których sfinansowała zakupy nieruchomości w ramach swojego flagowego produktu, tj. leasingu nieruchomości. Rozliczenia pomiędzy Spółką dominującą, a Obligatariuszami z tytułu odsetek i wykupów poza środkami przekazywanymi obecnie przez administratora zastawu nie są obecnie obsługiwane.





Ryzyko to zaistniało i ma negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki, a w szczególności doprowadziło do problemów z płynnością i otwarciem postępowania restrukturyzacyjnego.

Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego

Zarząd Spółki dominującej wskazuje, że mimo trudnej sytuacji Spółki podejmowane są liczne działania mające na celu doprowadzenie do jej kontynuacji działalności, poprzez przeprowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dniem 28 czerwca 2016 roku, otwarte zostało przyspieszone postępowanie układowe wobec Spółki. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 7 marca 2017 roku, odmówiono zatwierdzenia układu częściowego przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku. Dnia 5 czerwca 2017 roku Spółka dominująca złożyła zażalenie na postanowienie sądu I instancji, które zostało oddalone. W dniu 2 czerwca 2017 roku Spółka dominująca złożyła uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego do Sądu w Poznaniu, któremu odmówiono dalszego procedowania. Na tę odmowę, w dniu 11 maja 2018 r. złożono zażalenie. W dniu 22 grudnia 2017 roku, Zarząd spółki dominującej złożył wniosek do sądu o ogłoszenie upadłości Spółki dominującej, jednocześnie wnosząc o wstrzymanie rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości do czasu wydania i opublikowania prawomocnego orzeczenia w sprawie postępowania restrukturyzacyjnego. Biorąc pod uwagę powyższe możliwości, perspektywa funkcjonowania Spółki dominującej i jej spółek zależnych przez okres powyżej 12 miesięcy jest zdaniem Zarządu duża. Niemniej, w szerszym okresie w przypadku fiaska postępowania restrukturyzacyjnego, postępowanie upadłościowe spowoduje niemożność dalszego prowadzenia działalności i uniemożliwi odzyskanie środków przez Wierzycieli, w takim stopniu jakie możliwe by było w toku postępowania restrukturyzacyjnego.

Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług

Dostępne opracowania wskazują, że dynamika wzrostu rynku, na którym działają Spółki jest wysoka. Pomimo optymistycznych prognoz zakładających wysokie tempo wzrostu gospodarczego kraju, nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wahań koniunktury, co może spowodować zmniejszenie w budżetach klientów środków, przeznaczanych na nowe inwestycje, w tym inwestycje finansowane w drodze leasingu. Istnieje ryzyko, iż ograniczenie tych działań, poprzez zmniejszenie zainteresowania finansowania inwestycji w drodze leasingu, będzie miało wymiernie negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Spółka ogranicza niniejsze ryzyko dywersyfikując swoją ofertę handlową.

Ryzyko ze strony konkurencji

Branża, w której Spółki prowadzą działalność, charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością. Funkcjonuje w niej znaczna liczba podmiotów o różnej skali działania. W związku z



powyższym oraz możliwością wejścia do tego sektora nowych podmiotów o podobnej skali działania do Spółek, istnieje ryzyko zmniejszenia popytu na oferowane przez Spółki produkty. W konsekwencji może to mieć wpływ na realizację założonej przez Spółki strategii oraz osiągnięte wyniki finansowe. Spółki nie są w stanie przewidzieć, czy i w jakim stopniu w przyszłości jego oferta będzie atrakcyjna dla klientów. Niniejsze ryzyko ograniczane jest poprzez rozwój usług i podnoszenie ich jakości.

Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów

Działalność Spółek związana jest bezpośrednio z przetwarzaniem danych osobowych klientów. Wszystkie dane klientów przechowywane są przez okres od daty rozpoczęcia procedury sprzedaży produktu, do podpisania przez klientów finalnych umów. Istnieje zatem ryzyko utraty bądź wycieku danych osobowych bądź to za sprawą zagubienia nośnika zawierającego wrażliwe dane osobowe, kradzieży nośnika danych, nieumiejętnego wymazania danych z nośnika czy też ataku hakera na system IT. Ryzyko związane z utratą danych osobowych należy rozpatrywać z punktu widzenia operacyjnego (utrata danych zawierających własność intelektualną niezbędną do przeprowadzania oraz realizacji procedury produktowej), oraz prawnego związanego z utratą danych osobowych związanych z prywatnością klientów. Zaistnienie tego ryzyka może mieć wpływ na utratę zaufania do Spółek, a także narazić Spółki na roszczenia klientów z tytułu niewłaściwego zabezpieczenia danych osobowych. Spółki starają się ograniczać niniejsze ryzyko poprzez stosowanie wysokiej klasy systemów teleinformatycznych zabezpieczających wyciek bądź utratę danych.

Ryzyko utraty kluczowych pracowników

Działalność Spółki dominującej uzależniona jest w dużym stopniu od prawidłowego wykonywania zadań zarówno przez osoby zarządzające spółką oraz osoby współpracujące. Tworzą oni tzw. kapitał intelektualny. Ważne zatem jest, aby pracownicy posiadali odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie.

Dynamiczny rozwój zwiększa zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników. Potencjalnie lepsze warunki pracy, zaproponowane przez konkurencyjną firmę, mogą skłonić kluczowych pracowników do odejścia i w dalszej perspektywie osłabienia pozycji rynkowej Spółki. Wystąpienie powyższych zdarzeń może mieć wpływ na pozycję konkurencyjną Spółki, a w konsekwencji obniżyć dynamikę jego rozwoju. Istnieje zatem ryzyko, iż w przypadku odejścia któregokolwiek z kluczowych pracowników działalność Spółki zostanie zachwiana.

Ryzyko niedostatecznej płynności rynku, dużej podaży akcji i wahań cen akcji

Istnieje ryzyko, że na skutek szeregu czynników, cena akcji Spółki dominującej będzie niższa niż ich cena emisyjna (co ma obecnie miejsce). Na tą sytuację mogą mieć wpływ w szczególności:



- pogorszenie sytuacji na rynku,
- zmiany wyników operacyjnych Emitenta,
- poziom inflacji,
- zmiany czynników ekonomicznych krajowych i międzynarodowych,
- sytuacja na światowych rynkach kapitałowych.

Alternatywny system obrotu jest platformą przeznaczoną przede wszystkim dla młodych spółek o wysokim potencjale wzrostu, oferujących innowacyjne produkty, usługi lub procesy biznesowe. Ze względu na specyfikę rynku, a w szczególności stosunkowo niskie kapitalizacje notowanych spółek i mniejszą niż w przypadku rynku regulowanego liczbę aktywnych inwestorów, istnieje ryzyko, że akcje Emitenta będą charakteryzowały się niższą płynnością, niż by to miało miejsce na rynku podstawowym.

X. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Akcje Spółki dominującej nie znajdują się w publicznym obrocie na rynku regulowanym. Wywiązując się z obowiązku nałożonego §5 pkt. 6.3. Załącznika nr 3 do Regulaminu ASO, Spółka w raporcie rocznym, w osobnym dokumencie, przedstawia informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

Marcin Pawłowski

Prezes Zarządu

Property Lease Fund S.A.
ul. Winklera 1, 60-240 Poznań
NIP 7661972117 REGON 301352743
KRS 0000442853