



PROPERTY LEASE FUND S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

spółka notowana na

NEW/ connect
RYNEK AKCJI GPW

Poznań, 31 maja 2019 r.

Spis treści

I.	Podstawowe informacje o Spółce	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
II.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym	7
III.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	10
IV.	Przewidywany rozwój jednostki.....	11
V.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	11
VI.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa.....	11
	Bilans	11
	Rachunek zysków i strat	12
	Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	13
	Rachunek przepływów pieniężnych	14
	Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa.....	14
VII.	Nabycie akcji własnych.....	15
VIII.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	15
IX.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń	15
	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....	15
	Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych.....	16
	Ryzyko zmiany prawa podatkowego.....	16
	Ryzyko związane z reputacją Spółki.....	16
	Ryzyko oferowania produktów własnych.....	17
	Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy	17
	Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego.....	17
	Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług	18
	Ryzyko ze strony konkurencji.....	18
	Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów	18
	Ryzyko utraty kluczowych pracowników.....	19



	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku, dużej podaży akcji i wahań cen akcji.....	19
X.	Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	20

I. Podstawowe informacje o Spółce

Firma Spółki	Property Lease Fund S.A.
Siedziba, adres	ul. Błażeja Winklera 1, 60-246 Poznań
Numer telefonu	+48 61 307 28 87
Numer faksu	+48 61 307 28 87
Adres poczty elektronicznej	biuro@plfund.pl
Adres strony internetowej	www.plfund.pl
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS	0000442853
REGON	301352743
NIP	7661972117
Liczba akcji	2 800 000
Liczba głosów	3 300 000
Serie akcji	A, B, C, D
Ticker	PLE
ISIN	PLLSGEX00016
Kapitalizacja (19.12.2018)	140.000,00 PLN (kurs akcji 0,05 PLN)

Tabela 1. Informacje o Spółce

Źródło: Emitent

Przedmiot działalności

Property Lease Fund S.A. jest funduszem leasingowym specjalizującym się w leasingu nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Od 17 października 2013 r. 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 2018 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.

IMIĘ I NAZWISKO	STANOWISKO	KADENCJA	
		OD	DO
Marcin Pawłowski	Prezes Zarządu	02.07.2018	02.07.2023

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
Zbigniew Ligmann	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.06.2016	28.06.2019
Michał Damek	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2016	28.06.2019
Jakub Drożdziok	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2016	28.06.2019
Piotr Kubica	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2016	28.06.2019
Bartosz Pawłowski	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2016	28.06.2019

Tabela 3. Skład Rady Nadzorczej

Źródło: Emitent

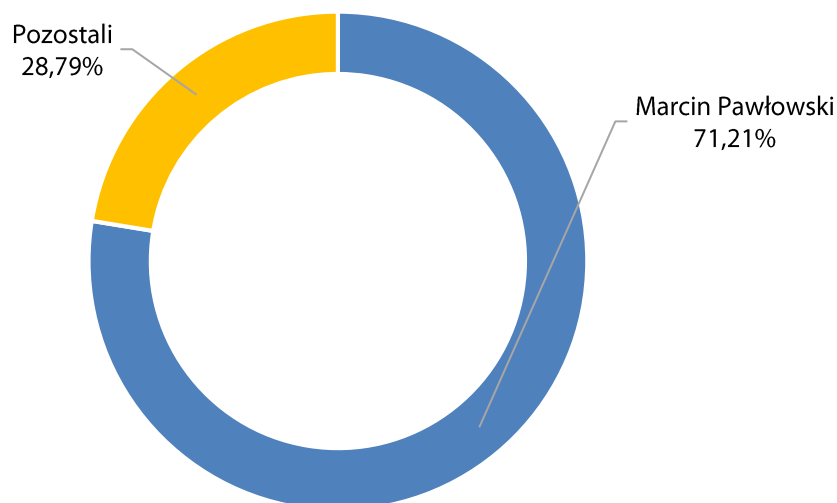
Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

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)	B, 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 1. Struktura akcjonariuszy dysponujących przynajmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Źródło: Emitent



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

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 Spółkę wyniosła 7.305.343,87 zł. Wartość ta została określona na podstawie wyceny odebranej przez Spółkę w dniu 2 stycznia 2018 r. od podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

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

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

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 ciążący na Spółce, wynikający z podpisanej umowy leasingowej z dnia 6.10.2014 r.

W dniu 30 maja 2018 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy 2017.

W dniu 8 czerwca 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 140.297,04 zł.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Zarząd odebrał od pełnomocnika spółki prawomocne postanowienie o oddaleniu przez Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział X Gospodarczy Odwoławczy zażalenia na postanowienie o odmowie otwarcia postępowania sanacyjnego wydane przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 12 kwietnia 2018 r.

W dniu 28 czerwca 2018 r. w Poznaniu odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym między innymi zatwierdzono sprawozdania, udzielono absolutorium oraz ustalono dalsze istnienie Spółki.

W dniu 2 lipca 2018 r. Rada Nadzorcza ponownie powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Marcina Pawłowskiego na okres pięcioletniej kadencji.

W dniu 10 lipca 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 149.797,76 zł.



W dniu 31 lipca 2018 r. Zarząd ustanowił na rzecz administratora hipoteki Praetorium sp. z o.o. reprezentującego obligatariuszy serii B, C, D i E hipotekę umowną do kwoty 8.000.000 zł na nieruchomości położonej w Legnicy, stanowiącej własność Spółki o obszarze wynoszącym 1,3687 ha. Hipoteka została ustanowiona na pierwszym miejscu, z momentem wpisu do księgi wieczystej nieruchomości. Zarząd Emitenta w roku 2014 uzyskał dwa niezależne operaty szacunkowe wskazanej nieruchomości. Pierwsza sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego XL Polska sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy z dnia 8 września 2014 r. wskazała wartość nieruchomości na kwotę 8.065.749 zł, druga wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego INTEGRO GROUP sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu z dnia 27 października 2014 r. wskazała wartość nieruchomości na kwotę 7.352.000 zł. Ustanowienie powyższej hipoteki stanowiło zmianę sposobu zabezpieczenia wierzytelności obciążających Emitenta z tytułu obligacji serii B, C, D i E, przewidzianą w umowie o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia 2 maja 2016 r. Dotychczas wierzytelności te zabezpieczone były m.in. hipoteką umowną łączną do kwoty 40 000 zł na nieruchomości położonej w Wągrowcu, o obszarze 0,0449 ha. Wobec ustanowienia nowej hipoteki, Emitent złożył wobec administratora hipoteki wnioski o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomość w Wągrowcu. Celem modyfikacji sposobu zabezpieczenia obligacji serii B, C, D i E było zwiększenie szans na całkowite zaspokojenie zobowiązań Emitenta wobec obligatariuszy.

W dniu 9 sierpnia 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 120.373,20 zł.

W dniu 14 sierpnia 2018 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za II kwartał 2018 r.

W dniu 20 sierpnia 2018 r. doręczono Spółce zarządzenie Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w przedmiocie zwrotu uproszczonego wniosku Emitenta o ogłoszenie upadłości, o złożeniu którego Zarząd informował raportem nr 20/2017 z dnia 22 grudnia 2017 r. W ocenie Sądu, termin na złożenie uproszczonego wniosku o upadłość uprzednio minął, stąd też nadano wnioskowi o upadłość bieg w trybie zwykłym. Konsekwencją tego było zastosowanie przez Sąd wymogów wnioskowych dla trybu zwykłego. W dniu 27 sierpnia 2018 r. Emitent skorzystał z przysługującego mu środka odwoławczego od niniejszego zarządzenia.

W dniu 10 września 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 162.526,88 zł.

W dniu 10 października 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 9 listopada 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 162.250,16 zł.

W dniu 11 grudnia 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 118.436,16 zł. Na koniec 2018 roku łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.013.197,11 zł.

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

W dniu 11 stycznia 2019 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 145.278,00 zł.

W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd powziął informację o wydaniu, przez Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział X Gospodarczy Odwoławczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, zarządzenia w przedmiocie złożonego przez Spółkę zażalenia na zwrot uproszczonego wniosku o upadłość złożonego w dniu 22 grudnia 2017 r. Sąd uznał zażalenie Spółki za zasadne, uchylił zaskarżone zarządzenie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań Stare Miasto w Poznaniu, do ponownego rozpoznania.

W dniu 11 lutego 2019 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 155.424,40 zł.

W dniu 13 marca 2019 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 107.275,12 zł.

W dniu 10 kwietnia 2019 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 155.055,44 zł.

W dniu 14 maja 2019 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 132.641,10 zł.

IV. Przewidywany rozwój jednostki

Zarząd Spółki podobnie jak w roku 2018 nie widzi ryzyka kontynuacji działalności spółki w roku 2019. Z informacji pozyskanych z Sądu Rejonowego w Poznaniu wynika, iż zażalenie Spółki na odrzucenie uproszczonego wniosku o upadłość złożonego w roku 2017 nie zostało jeszcze przekazane do Sądu Okręgowego celem rozpatrzenia zażalenia. Jednym z powodów przedłużającego się procesu rozpatrywania wniosku były m. in. błędy po stronie Sądu Rejonowego, który to rozpatrywał wniosek upadłościowy Spółki w nieprawidłowym składzie tj. 1 sędziego zamiast 3. Spółka szacuje, iż powtórne rozpatrzenie wniosku potrwa do 6 miesięcy. W przypadku ogłoszenia upadłości spółka rozważa również możliwość zawarcia ponownego układu z obligatariuszami. Spółka w chwili obecnej i na przestrzeni 3 do 5 lat będzie musiała funkcjonować ze względu na konieczność obsługi zawartych umów leasingowych, które są obecnie realizowane przez leasingobiorców. Nieruchomości oddane leasingobiorcom w użytkowanie znajdują się w majątku spółki i są księgowane pozabilansowo ze względu na uwarunkowania prawne zawarte w Ustawie o rachunkowości.

V. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2018 roku Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa

Bilans

	31.12.2018	31.12.2017
A. AKTYWA TRWAŁE	1 540 823,52	1 540 823,52
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 540 823,55	1 540 823,55
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 090 208,14	2 450 340,58
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 030 800,02	1 419 446,12
III. Inwestycje krótkoterminowe	47 168,17	978 638,75

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 239,95	52 225,71
C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	2 631 031,69	3 991 164,13

Tabela 5. Bilans – aktywa

Źródło: Emitent

	31.12.2018	31.12.2017
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(5 800 798,59)	(4 404 742,87)
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
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(6 171 114,37)	(5 738 385,99)
VI. Zysk (strata) netto	(1 396 055,72)	(432 728,38)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 431 830,28	8 395 907,00
I. Rezerwy na zobowiązania	2 586,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	142 280,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 429 244,28	8 253 627,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	2 631 031,69	3 991 164,13

Tabela 6. Bilans – pasywa

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat

	31.12.2018	31.12.2017
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	63 514,59	468 639,23
- od jednostek powiązanych	0,00	143 695,12
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	63 514,59	468 639,23
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia 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	505 391,65	1 318 101,94
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	9 870,41	40 848,89
III. Usługi obce	359 247,13	636 603,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:	19 809,00	23 021,94
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	104 610,31	540 076,98

VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 702,37	13 653,30
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 152,43	63 897,29
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(441 877,06)	(849 462,71)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	25 960,18	632 541,07
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	25 960,18	632 541,07
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	497 018,99	1 379 332,46
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	497 018,99	1 379 332,46
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(912 935,87)	(1 596 254,10)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	4 075,14	2 079 552,28
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	86 861,00
- od jednostek powiązanych	0,00	86 861,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	4 075,14	1 992 691,28
H. KOSZTY FINANSOWE	487 194,99	916 026,56
I. Odsetki, w tym:	487 194,99	903 858,39
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	12 168,17
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)	(1 396 055,72)	(432 728,38)
J. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I - J - K)	(1 396 055,72)	(432 728,38)

Tabela 7. Rachunek zysków i strat

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2018	31.12.2017
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(4 404 742,87)	(3 972 014,49)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(4 404 742,87)	(3 972 014,49)
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(5 800 798,59)	(4 404 742,87)
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego	(5 800 798,59)	(4 404 742,87)

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2018	31.12.2017
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	(1 396 055,72)	(432 728,38)
II. Korekty razem	464 585,14	(995 832,87)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(931 470,58)	(1 428 561,25)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	0,00	2 073 947,17
II. Wydatki	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	2 073 947,17
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	384 782,46	7 065,26
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(384 782,46)	(7 065,26)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(931 470,58)	638 320,66
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(931 470,58)	638 320,66
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	978 638,75	340 318,09
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	47 168,17	978 638,75
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych

Źródło: Emitent

Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa

W roku 2018 Zarząd Spółki skupiał się na otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego w trybie postępowania sanacyjnego, a następnie otwarciu postępowania upadłościowego. Na koniec 2018 roku Spółka odnotowała przychody na poziomie **63 514,59 zł** wobec **468 639,23 zł** w roku poprzednim. Strata netto wyniosła **-1 396 055,72 zł** wobec straty netto - **432 728,38 zł** osiągniętej w roku 2017.

Warto zaznaczyć, że wszystkie zawarte umowy leasingu nieruchomości były obsługiwane w latach 2014-2017 terminowo. Od 2018 r. Spółka utraciła możliwość dalszych wpływów z rat leasingowych, gdyż całość środków pieniężnych od leasingodawców kierowana jest bezpośrednio na rachunek bankowy administratora zabezpieczeń, który to z kolei rozdysponowuje środki w okresach miesięcznych na rachunki obligatariuszy. Na koniec 2018 r. saldo wypłat na rzecz obligatariuszy serii C, D i E wyniosło łącznie **2 013 197,11 zł**. Z kolei na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania, na rachunki obligatariuszy wpłynęło łącznie **2 421 74,63 zł** (kwota uwzględnia również środki przekazane z rachunków Spółki).

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **359 247,13 zł**, inne koszty operacyjne w kwocie **497 018,99 zł**, a także koszty finansowe (głównie odsetki od obligacji), które zostały zaksięgowane w kwocie **487 194,99 zł**. Poziom kosztów operacyjnych uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do poprzedniego roku.

Na koniec grudnia 2018 roku suma aktywów wynosiła **2 631 031,69 zł** i była o ok. 1,4 mln niższa od sumy w roku 2017. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **1 540 823,55 zł** oraz należności krótkoterminowe w kwocie **1 030 800,02 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi **-5 800 798,59 zł** wobec **-4 404 742,87 zł** na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka odnotowała w roku 2018.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego posiadała łączne zobowiązania w wysokości **8 431 830,28 zł**, z czego wynikały one głównie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

VII. Nabywanie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabywała akcji własnych.

VIII. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Na koniec roku 2018 Spółka nie posiadała oddziałów w rozumieniu Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

IX. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

Poniższe ryzyka pozostaną aktualne w przypadku dalszego prowadzenia działalności przez Spółkę, w szczególności w przypadku ewentualnego uzyskania finansowania. Jednakże Spółka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości i w przypadku otwarcia postępowania upadłościowego i jego prowadzenia, ryzyka mogą stracić na aktualności z uwagi na charakter i cel postępowania.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność oraz rozwój Spółki 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.

Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych

Nadrzędnym celem strategicznym Emitenta było 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.

Ryzyko zmiany prawa podatkowego

Ryzyko z punktu widzenia działalności Spółki funkcjonującej 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 Spółkę 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 Spółkę, w tym przede wszystkim na jej wynik finansowy, narażając ją na niebezpieczeństwo związane z płynnością.

Ryzyko związane z reputacją Spółki

Sektor, w którym Spółka prowadzi działalność, ściśle powiązany jest z postrzeganiem jego 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 Spółki. Spółka dokłada wszelkich starań, aby świadczone przez nią 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 jest funkcjonowanie funduszu leasingowego, którego celem jest 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 niezyskanie 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 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, a w dalszej kolejności złożeniem wniosku o otwarcie postępowania upadłościowego.

Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego

Prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne zakończyło się fiaskiem, tym samym zmaterializowało się to ryzyko. W dniu 22 grudnia 2017 roku, Zarząd spółki złożył wniosek do sądu o ogłoszenie upadłości Spółki. W dniu 20 sierpnia 2018 r. doręczono Spółce

zarządzenie Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w przedmiocie zwrotu uproszczonego wniosku Spółki o ogłoszenie upadłości. W ocenie Sądu, termin na złożenie uproszczonego wniosku o upadłość uprzednio minął, stąd też nadano wnioskowi o upadłość bieg w trybie zwykłym. Konsekwencją tego było zastosowanie przez Sąd wymogów wnioskowych dla trybu zwykłego. W dniu 27 sierpnia 2018 r. Spółka skorzystała z przysługującego jej środka odwoławczego od niniejszego zarządzenia.

W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd powziął informację o wydaniu, przez Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział X Gospodarczy Odwoławczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, zarządzenia w przedmiocie złożonego przez Spółkę zażalenia na zwrot uproszczonego wniosku o upadłość złożonego w dniu 22 grudnia 2017 r. Sąd uznał zażalenie Spółki za zasadne, uchylił zaskarżone zarządzenie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań Stare Miasto w Poznaniu, do ponownego rozpoznania.

Niemniej, w szerszym okresie, 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 działa Spółka 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.

Ryzyko ze strony konkurencji

Branża, w której Spółka prowadzi 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 Spółki, istnieje ryzyko zmniejszenia popytu na oferowane przez Spółkę produkty. W konsekwencji może to mieć wpływ na realizację założonej przez Spółkę strategii oraz osiągnięte wyniki finansowe. Spółka nie jest 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 Spółki 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 Spółki, a także narazić Spółkę na roszczenia klientów z tytułu niewłaściwego zabezpieczenia danych osobowych. Spółka stara się ograniczać niniejsze ryzyko poprzez stosowanie wysokiej klasy systemów teleinformatycznych zabezpieczających wyciek bądź utratę danych.

Ryzyko utraty kluczowych pracowników

Działalność Spółki, 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 posiadali odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie.

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 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 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”.