

PROPERTY LEASE FUND

PROPERTY LEASE FUND S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku



Poznań, dnia 24 maja 2018 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z przepisami

Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości



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.....	9
IV.	Przewidywany rozwój jednostki.....	10
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.....	13
	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 ze zmianami stóp procentowych	16
	Ryzyko związane z reputacją Spółki.....	17
	Ryzyko oferowania produktów własnych	17
	Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy	17
	Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego	18
	Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług	18
	Ryzyko ze strony konkurencji	18
	Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów	19



PROPERTY LEASE FUND

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

<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

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
Marcin Pawłowski	Prezes Zarządu	13.10.2012	13.10.2017

Tabela 2. Skład Zarządu

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

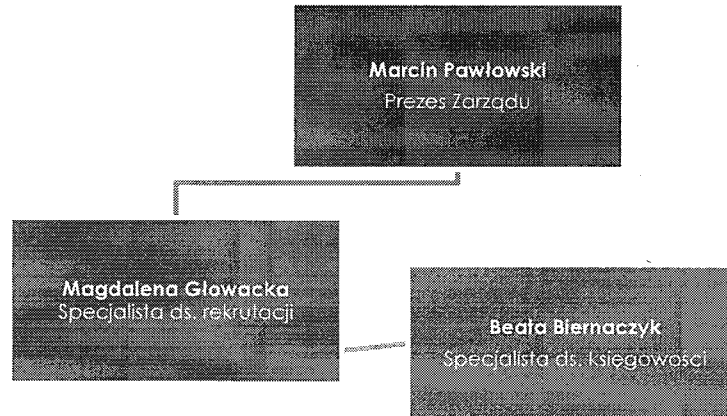
Zgodnie z § 20 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków. Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

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 Drożdżiak	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



Wykres 1. Struktura organizacyjna na koniec 2017 roku

Źródło: Emitent

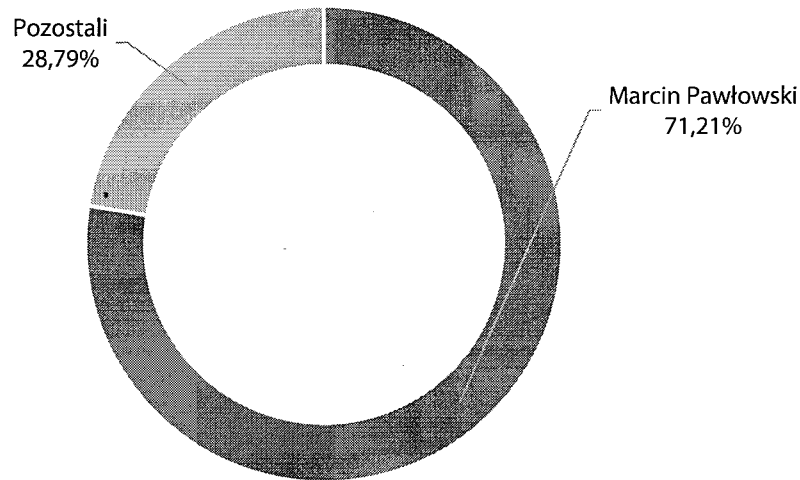
Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

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 dysponujących przynajmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Źródło: Emitent

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

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 wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Emitenta. Administrator Zabezpieczeń wezwał Emitenta do zapłaty wierzytelności z obligacji w terminie do dnia 21 grudnia 2017 r., pod rygorem przejęcia na własność objętego zastawem rejestrowym zbioru wierzytelności 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 jednostki, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

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

IV. Przewidywany rozwój jednostki

Spółka, 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 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, perspektywa funkcjonowania Spółki 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.

V. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2017 roku Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa

Bilans

	31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE	1 540 823,52	9 853 569,52
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	10 437,65
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 540 823,55	9 843 131,87
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	2 450 340,58	4 333 921,04
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 419 446,12	1 927 488,74
III. Inwestycje krótkoterminowe	978 638,75	2 353 678,83
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 225,71	52 753,47
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	3 991 164,13	14 187 490,56

Tabela 5. Bilans – aktywa

Źródło: Emitent

	31.12.2017	31.12.2016
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(4 404 742,87)	(3 972 014,49)
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



PROPERTY LEASE FUND

- 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	(5 738 385,99)	(2 748 352,11)
VI. Zysk (strata) netto	(432 728,38)	(2 990 033,88)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 395 907,00	18 159 505,05
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	142 280,00	149 345,26
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 253 627,00	14 123 872,89
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	3 886 286,90
PASYWA RAZEM	3 991 164,13	14 187 490,56

Tabela 6. Bilans – pasywa

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat

	31.12.2017	31.12.2016
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	468 639,23	866 118,53
- od jednostek powiązanych	143 695,12	167 300,07
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	468 639,23	866 118,53
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	1 318 101,94	2 946 362,54
I. Amortyzacja	0,00	4 524,84
II. Zużycie materiałów i energii	40 848,89	45 069,65
III. Usługi obce	636 603,54	1 403 930,28
IV. Podatki i opłaty, w tym:	23 021,94	55 255,97
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	540 076,98	1 282 471,68
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)	(849 462,71)	(2 080 244,01)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	632 541,07	30 223,33
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	10 400,55
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	632 541,07	19 822,78
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 379 332,46	91 738,40
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	1 379 332,46	91 738,40
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(1 596 254,10)	(2 141 759,08)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	2 079 552,28	13 156,64
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00



PROPERTY LEASE FUND

- 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:	86 861,00	12 806,64
- od jednostek powiązanych	86 861,00	0,00
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	1 992 691,28	350,00
H. KOSZTY FINANSOWE	916 026,56	861 431,44
I. Odsetki, w tym:	903 858,39	852 469,84
- 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	12 168,17	8 961,60
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)	(432 728,38)	(2 990 033,88)
J. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I - J - K)	(432 728,38)	(2 990 033,88)

Tabela 7. Rachunek zysków i strat

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2017	31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(3 972 014,49)	(981 980,61)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(3 972 014,49)	(981 980,61)
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(4 404 742,87)	(3 972 014,49)
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(4 404 742,87)	(3 972 014,49)

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2017	31.12.2016
A. PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	(432 728,38)	(2 990 033,88)
II. Korekty razem	(995 832,87)	2 918 407,67
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(1 428 561,25)	(71 626,21)



PROPERTY LEASE FUND

B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	1 669 513,23	525 567,91
II. Wydatki	404 433,94	315 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 265 079,29	210 567,91
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	1 088 926,78
II. Wydatki	0,00	1 511 487,82
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	(422 561,04)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(163 481,96)	(283 619,34)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	638 320,66	(283 619,34)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	340 318,09	623 937,43
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	978 638,75	340 318,09
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych

Źródło: Emitent

Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa

Spółka 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. Na koniec 2017 roku Spółka odnotowała przychody na poziomie **468 639,23 zł** wobec **866 118,53 zł** w roku poprzednim. Strata netto wyniosła **-432 728,38 zł** wobec straty netto **-2 990 033,88 zł** osiągniętej w roku 2016.

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

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **636 603,54 zł**, inne koszty operacyjne w kwocie **1 379 332, 46 zł**, a także koszty finansowe (głównie odsetki od obligacji), które zostały zaksięgowane w kwocie **916 026,56 zł**. Poziom kosztów operacyjnych uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do poprzednich lat.

Na koniec grudnia 2017 roku suma aktywów wynosiła **3 991 164,13 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. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **1 540 823,55 zł** oraz krótkoterminowe w kwocie **978 638,75 zł**, a także należności krótkoterminowe które wyniosły **1 419 446,12 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Emitenta na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi - **4 404 742,87 zł** wobec **-3 972 014,49 zł** na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka odnotowała w roku 2017.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego posiadała łączne zobowiązania w wysokości 8 395 907,00 zł, z czego wynikały one głównie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

Na koniec roku 2017 Spółka zatrudniała jedną osobę na umowę o pracę. Spółka zawarła również z kilkoma osobami umowy cywilnoprawne.

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

VII. Nabywanie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabywała akcji własnych.

VIII. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Na koniec roku 2017 Emitent nie posiadał oddziałów w rozumieniu Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

IX. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność oraz rozwój Emitenta 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 Emitenta 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 wzmocnienie swojej pozycji poprzez podnoszenie jakości świadczonych usług.

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 ze zmianami stóp procentowych

Niniejsze ryzyko z punktu widzenia działalności Spółki, należy rozpatrywać w dwóch aspektach, jako ryzyko dotyczące kosztów kredytu, z którego może skorzystać Spółka, oraz ryzyko atrakcyjności produktów oferowanych przez Spółkę. 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 Spółkę z tytułu



jego obsługi. Kształtowanie się stóp procentowych ma również wpływ na oferowane przez Spółkę 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 Spółki, z jednej strony podnosząc koszty jej funkcjonowania, z drugiej obniżając wysokość osiąganych przez nią przychodów. Spółka ogranicza niniejsze ryzyko poprzez bieżący monitoring sytuacji na rynku pieniężnym.

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 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 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 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 złożyła zażalenie na postanowienie sądu I instancji, które zostało oddalone. W dniu 2 czerwca 2017 roku Spółka 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 złożył wniosek do sądu o ogłoszenie upadłości Spółki, 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 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 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. Spółka ogranicza niniejsze ryzyko dywersyfikując swoją ofertę handlową.

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”.

Marcin Pawłowski

[Signature]
Prezes Zarządu

Property Lease Fund S.A.
ul. Winklera 1, 60-246 Poznań
NIP 7661972117 REGON 301352743
KRS 0000442853

[Signature]

Examinare la risposta

10/10/2011 ore 11:11