



PROPERTY LEASE FUND

# PROPERTY LEASE FUND S.A.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

spółka notowana na

NEW/**connect**  
RYNEK AKCJI GPW

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 .....	6
	Przedmiot działalności.....	7
	Zarząd .....	7
	Informacja o strukturze właścicielskiej .....	7
	Spółka zależna PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.....	8
	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.....	13
IV.	Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej.....	14
V.	Ważniejsze osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju.....	15
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.....	19
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

---

<b>Firma Spółki</b>	<b>Property Lease Fund S.A.</b>
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 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.

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.

Tabela 3. Skład Rady Nadzorczej

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 Drożdżiok	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

Źródło: Emitent

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

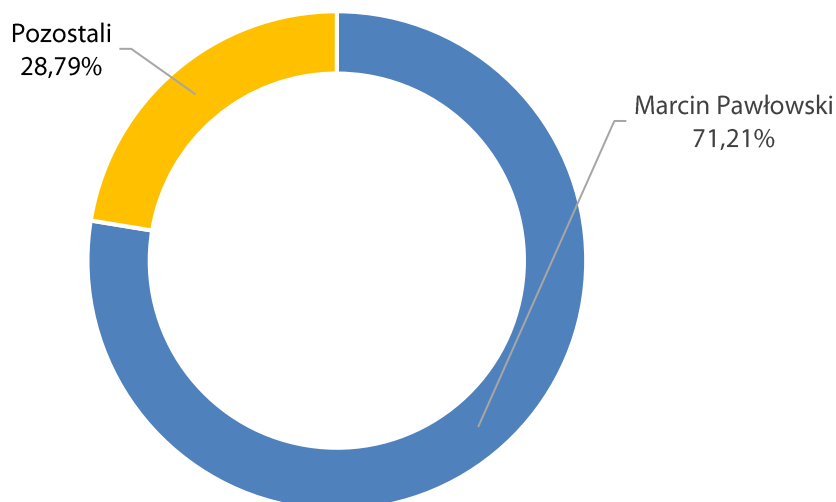
Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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 rozbiu na liczbę akcji oraz liczbę głosów

Źródło: Emitent

Wykres 1. Struktura akcjonariuszy Spółki dominującej dysponujących przynajmniej 5% głosów na



walnym zgromadzeniu

Źródło: Emitent

Spółka zależna AIRCRAFT LEASE POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

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. W maju 2018 r. podjęto decyzję o zmianie profilu działalności spółki w celu reaktywacji działalności biznesowej.

## 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
-------------	-----------------	------------------------------

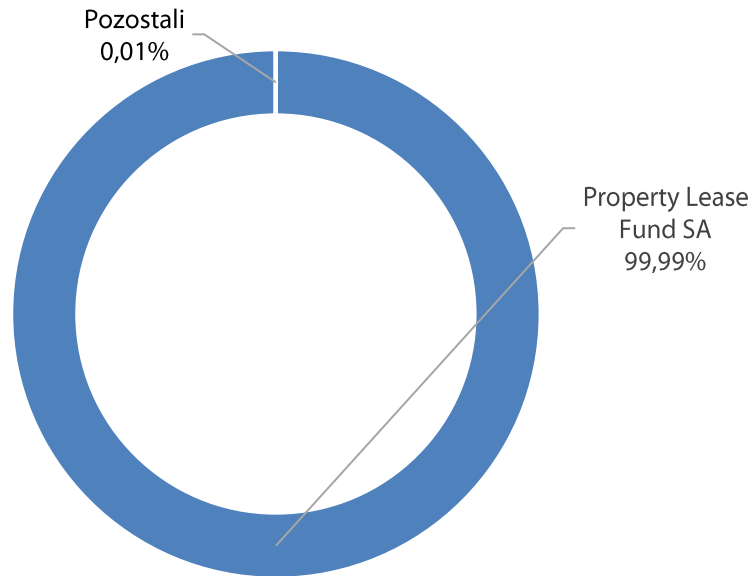


# PROPERTY LEASE FUND

<i>Property Lease Fund SA</i>	16 099	99,99%
<i>Pozostali</i>	1	0,01%
<b>Razem</b>	<b>16 000</b>	<b>100%</b>

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

### **Firma Spółki**

**PLF NIERUCHOMOŚCI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Siedziba, adres

ul. Bolesława Prusa 38/22, 50-319 Wrocław

Sąd Rejestrowy

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Nr KRS

0000609297

REGON

364027385

NIP

8982218991



---

Liczba udziałów	7 000
Kapitał zakładowy	350.000,00 PLN

---

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:

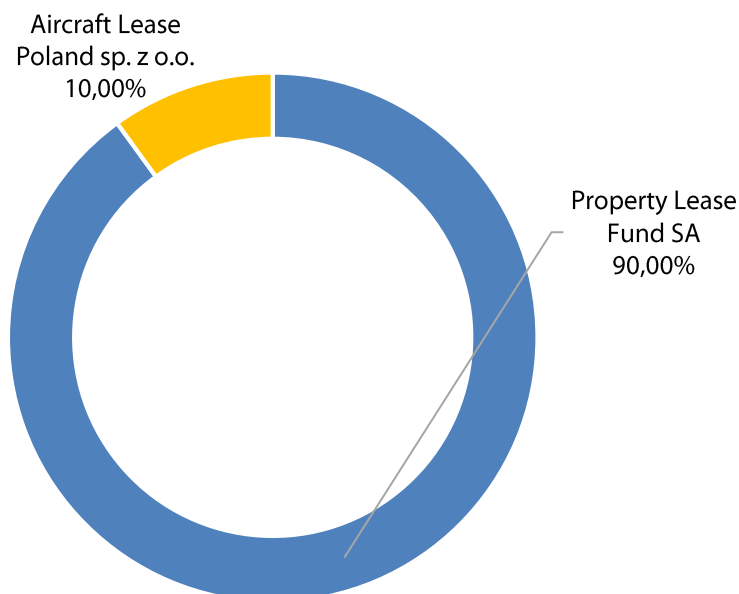
---

UDZIAŁOWIEC	LICZBA UDZIAŁÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM
Property Lease Fund SA	6 300	90,00%
Aircraft Lease Poland sp. z o.o.	700	10,00%
Razem	7 000	100%

---

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 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 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 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 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 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 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 Grupy Kapitałowej**

Zarząd Spółki dominującej podobnie jak w roku 2018 nie widzi ryzyka kontynuacji działalności grupy kapitałowej w roku 2019. Z informacji pozyskanych z Sądu Rejonowego w Poznaniu wynika, iż zażalenie Spółki dominującej 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 dominująca rozważy 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.

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 i rozpoczął nowy rodzaj działalności gospodarczej, co uwidoczniło się w wynikach w roku 2018.

## V. Ważniejsze osiągnięcia Grupy Kapitałowej w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2018 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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>1 768 902,51</b>	<b>1 918 417,09</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	68 779,59	171 873,80
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	569 833,34	602 315,43
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 130 289,58	1 144 227,86
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 397 074,04</b>	<b>4 443 169,77</b>
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 232 832,53	1 241 840,26
III. Inwestycje krótkoterminowe	49 198,37	1 046 270,61
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 115 043,14	2 155 058,90
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>5 165 976,55</b>	<b>6 361 586,86</b>

Tabela 5. Bilans – aktywa skonsolidowane

Źródło: Emitent

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-7 979 872,26</b>	<b>-6 485 079,21</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	<b>280 000,00</b>	280 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	<b>758 371,50</b>	758 371,50
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	<b>0,00</b>	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	<b>0,00</b>	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	<b>0,00</b>	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	<b>728 000,00</b>	728 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	<b>728 000,00</b>	728 000,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	<b>0,00</b>	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	<b>-8 285 907,78</b>	-7 570 524,02
VII. Zysk (strata) netto	<b>-1 460 335,98</b>	-680 926,69
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	<b>0,00</b>	0,00
<b>B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	0,00
I. Ujemna wartość – jednostki zależne	<b>0,00</b>	0,00
II. Ujemna wartość – jednostki współzależne	<b>0,00</b>	0,00
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>13 145 848,81</b>	12 846 666,07
I. Rezerwy na zobowiązania	<b>0,00</b>	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	<b>2 595 668,80</b>	4 346 784,36
III. Zobowiązania krótkoterminowe	<b>10 547 594,01</b>	8 499 881,71
IV. Rozliczenia międzyokresowe	<b>0,00</b>	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>5 165 976,55</b>	6 361 586,86

Tabela 6. Bilans – pasywa skonsolidowane

Źródło: Emitent

### Rachunek zysków i strat

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:</b>	<b>203 514,59</b>	332 270,33
- od jednostek powiązanych	<b>0,00</b>	(136 368,90)
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	<b>203 514,59</b>	332 270,33
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")	<b>0,00</b>	0,00
III. Koszt wytworz. produktów na własne potrzeby jednostki	<b>0,00</b>	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	<b>0,00</b>	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>562 549,04</b>	1 328 643,87
I. Amortyzacja	<b>18 000,00</b>	4 802,98
II. Zużycie materiałów i energii	<b>9 870,41</b>	40 848,89
III. Usługi obce	<b>398 404,52</b>	642 243,50
IV. Podatki i opłaty, w tym:	<b>19 809,00</b>	23 120,93
- podatek akcyzowy	<b>0,00</b>	0,00
V. Wynagrodzenia	<b>104 610,31</b>	540 076,98
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	<b>3 702,37</b>	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
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>(359 034,45)</b>	<b>(996 373,54)</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>25 960,52</b>	<b>646 382,47</b>
I. Zysk ze zbycia 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	25 960,52	646 382,47
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>526 271,47</b>	<b>1 379 332,66</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	526 271,47	1 379 332,66
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>(859 345,40)</b>	<b>(1 729 323,73)</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>4 075,14</b>	<b>2 067 726,06</b>
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	75 034,78
- od jednostek powiązanych	0,00	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 inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	4 075,14	1 992 691,28
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>501 941,44</b>	<b>916 204,74</b>
I. Odsetki, w tym:	487 195,85	903 858,39
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	14 745,59	12 346,35
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		0,00
<b>J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)</b>	<b>(1 357 211,70)</b>	<b>(577 802,41)</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	<b>103 124,28</b>	<b>103 124,28</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	103 124,28	103 124,28
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)</b>	<b>(1 460 335,98)</b>	<b>(680 926,69)</b>

<b>O. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>		0,00
<b>S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/- R)</b>	<b>(1 460 335,98)</b>	(680 926,69)

Tabela 7. Rachunek zysków i strat skonsolidowany

Źródło: Emitent

### Zestawienie zmian w kapitale własnym

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>(6 485 079,21)</b>	(5 804 152,52)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>(6 485 079,21)</b>	(5 804 152,52)
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>(7 979 872,26)</b>	(6 485 079,21)
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>(7 979 872,26)</b>	(6 485 079,21)

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym skonsolidowane

Źródło: Emitent

### Rachunek przepływów pieniężnych

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	<b>(1 460 335,98)</b>	(680 926,69)
II. Korekty razem	<b>463 263,74</b>	541 889,48
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	<b>(997 072,24)</b>	(139 037,21)
<b>B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	-	463 942,62
II. Wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	463 942,62
<b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy	-	0,00
II. Wydatki	-	(7 065,26)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	(7 065,26)
<b>D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>(997 072,24)</b>	317 840,15
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>(997 072,24)</b>	317 840,15
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 046 270,61</b>	728 430,46
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM</b>	<b>49 198,37</b>	1 046 270,61
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych skonsolidowany

Źródło: Emitent

*Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa Grupy Kapitałowej*

Spółka dominująca w roku 2018 skupiała się na otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego w trybie postępowania sanacyjnego, a następnie otwarciu postępowania upadłościowego. Spółka zależna Aircraft Lease Poland sp. z o.o. osiągnęła po czterech kwartałach 2018 r. przychody w kwocie **140 000,00 zł**, generując jednostkowy zysk netto w kwocie **94 484,87 zł**. Spółka zależna PLF Nieruchomości sp. z o.o. nie wygenerowała sprzedaży.

Na koniec 2018 roku odnotowano skonsolidowane przychody na poziomie **203 514,59 zł** wobec **332 270,33 zł** w roku poprzednim. Skonsolidowana strata netto wyniosła **-1 460 335,98 zł** wobec **-680 926,69 zł** osiągniętej w roku 2017. Z uwagi na brak powodzenia w uruchomieniu leasingów lotniczych w ramach spółki zależnej i koszty jej utrzymywania, Zarząd w roku 2018 r. podjął decyzję o całkowitej zmianie profilu działalności i rozwinięcie nowej gałęzi biznesowej m.in w celu pokrycia strat z lat ubiegłych. Decyzja Zarządu była podyktowana ograniczonymi możliwościami w obecnych warunkach ekonomicznych na pozyskanie finansowania zewnętrznego.

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **398 404,52 zł**, a także koszty finansowe (głównie odsetki od obligacji), które zostały zaksięgowane w kwocie **487 195,85 zł**. Poziom kosztów operacyjnych uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do roku 2017.

Na koniec grudnia 2018 roku suma aktywów w skonsolidowanym bilansie wynosiła **5 165 976,55 zł** i była niższa od sumy w roku 2017. Zmiana w porównaniu do poprzednich kwartałów spowodowana jest przejęciem zbioru wierzytelności przez administratora zabezpieczeń w spółce dominującej. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **569 833,34 zł** oraz należności krótkoterminowe które wyniosły **1 232 832,53 zł** oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie **2 115 043,14 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi - **7 979 872,26 zł** wobec **-6 485 079,21 zł** na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka dominująca i zależne odnotowały w roku 2018.

Skonsolidowanie, na koniec okresu sprawozdawczego łączne zobowiązania wyniosły **13 145 848,81 zł**, z czego wynikały one w dużej mierze z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez spółkę dominującą.



## **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 2018 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***

Poniższe ryzyka pozostaną aktualne w przypadku dalszego prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową, w szczególności w przypadku ewentualnego uzyskania finansowania. Jednakże Spółka dominująca 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 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 wzmocnienie 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 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 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*

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 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 wymiennie 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, nieumyślnego wymazania danych z nośnika czy też ataku hakerów 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”.