



PROPERTY LEASE FUND S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

spółka notowana na

NEW / connect
RYNEK AKCJI GPW

Poznań, 5 sierpnia 2020 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	9
IV.	Przewidywany rozwój jednostki.....	9
V.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	9
VI.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa.....	10
	Bilans	10
	Rachunek zysków i strat	10
	Zestawienie zmian w kapitale własnym	12
	Rachunek przepływów pieniężnych	12
	Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa.....	13
VII.	Nabycie akcji własnych	13
VIII.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	13
IX.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.....	14
	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....	14
	Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych.....	14
	Ryzyko zmiany prawa podatkowego.....	15
	Ryzyko związane z reputacją Spółki	15
	Ryzyko oferowania produktów własnych	15
	Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy	15
	Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego.....	16
	Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług	16
	Ryzyko ze strony konkurencji	17
	Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów	17
	Ryzyko utraty kluczowych pracowników	17



Ryzyko niedostatecznej płynności rynku, dużej podaży akcji i wahań cen akcji	17
Ryzyko związane z trwającą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2.....	18
X. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	18



I. Podstawowe informacje o Spółce

Firma Spółki	Property Lease Fund S.A.
Siedziba, adres	<i>ul. Święty Marcin 29/8, 61-806 Poznań</i>
Adres poczty elektronicznej	<i>biuro@plfund.pl</i>
Adres strony internetowej	<i>www.plfund.pl</i>
Sąd Rejestrowy	<i>Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego</i>
Nr KRS	<i>0000442853</i>
REGON	<i>301352743</i>
NIP	<i>7661972117</i>
Liczba akcji	<i>2 800 000</i>
Liczba głosów	<i>3 300 000</i>
Serie akcji	<i>A, B, C, D</i>
Ticker	<i>PLE</i>
ISIN	<i>PLLSGEX00016</i>
Kapitalizacja (19.12.2019)	<i>420.000,00 PLN (kurs akcji 0,15 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 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 2019 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
<i>Marcin Pawłowski</i>	<i>Prezes Zarządu</i>	<i>02.07.2018</i>	<i>02.07.2023</i>

Tabela 2. Skład Zarządu

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

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

Obecnie Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków powołanych do pełnienia funkcji w dniu 28 czerwca 2016 r. Mandat wygasa wraz z odbyciem się Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019.

Tabela 3. Skład Rady Nadzorczej

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

Źródło: Emitent



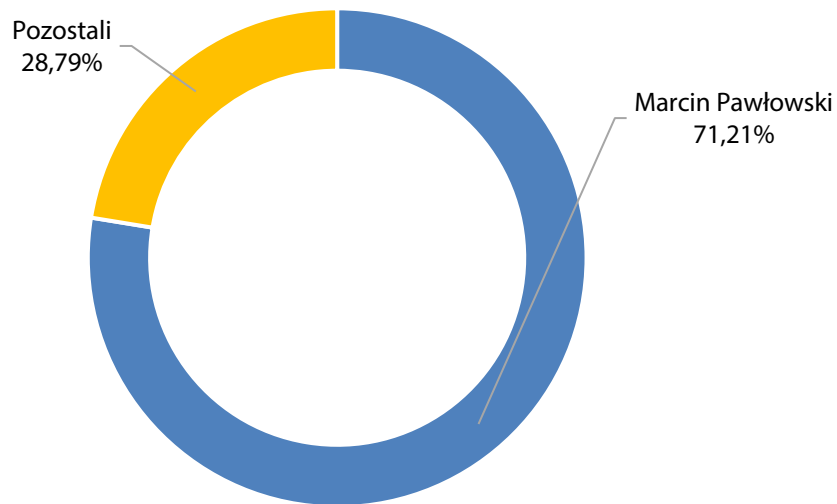
Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

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 dysponujących przynajmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Źródło: Emitent



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

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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.158.475,11 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.313.899,51 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.421.174,63 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.576.230,07 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.708.871,19 zł.



W dniu 15 maja 2019 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 r.

W dniu 31 maja 2019 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy 2018.

W dniu 12 czerwca 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.837.453,75 zł.

W dniu 12 lipca 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2.967.512,15 zł.

W dniu 15 lipca 2019 r. w Poznaniu odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym między innymi zatwierdzono sprawozdania, udzielono absolutorium oraz ustalono dalsze istnienie Spółki.

W dniu 14 sierpnia 2019 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za II kwartał 2019 r.

W dniu 21 sierpnia 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 3.275.120,38 zł.

W dniu 25 września 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). Łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez administratora zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 3.310.888,78 zł.

W dniu 14 listopada 2019 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 r.



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

W dniu 14 lutego 2020 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2019 r.

W dniu 13 maja 2020 r. Zarząd powziął informację o doręczeniu do leasingobiorcy Spółki wypowiedzenia umowy leasingu finansowego o której Emitent informował w raporcie bieżącym EBI nr 81/2014 w dniu 4 sierpnia 2014 r. Powodem wypowiedzenia umowy było niewykonywanie w terminie przez leasingobiorcę obowiązków przewidzianych umową. Zarząd Spółki zastrzegł sobie prawo do wznowienia umowy pod warunkiem wypełnienia przez leasingobiorcę zobowiązań wynikających z umowy leasingu.

W dniu 22 maja 2020 r. Zarząd poinformował o wznowieniu umowy leasingu z uwagi na wypełnienie przez leasingobiorcę wszystkich zobowiązań wynikających z umowy. Jednocześnie poinformował o uregulowaniu przez leasingobiorcę wszystkich pozostałych zobowiązań finansowych wynikających z umowy leasingowej na rzecz administratora zastawu - Praetorium Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej w kwocie 36.444,75 zł. W związku z powyższym, z uwagi na spełnienie się wszystkich przesłanek zgodnie z postanowieniami umowy leasingu, Emitent wypełnił zobowiązanie wynikające z umowy i przeniósł na rzecz leasingobiorcy własność przedmiotu umowy leasingu.

W dniu 29 czerwca 2020 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2020 r.

W dniu 29 lipca 2020 r. Zarząd powziął informację o wpłynięciu podpisanej obustronnie umowy na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za rok 2019 oraz rok 2020. Podmiotem przeprowadzającym badania jest KAMAAR-AUDYT Marta Rybak z siedzibą w Suchym Lesie.

IV. Przewidywany rozwój jednostki

Zarząd Spółki podobnie jak w roku 2019 nie widzi ryzyka kontynuacji działalności spółki w roku 2020 i będzie podejmował dalsze działania celem restrukturyzacji zadłużenia i prowadzenia działalności w Spółce.

V. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2019 roku Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.



VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa

Bilans

	31.12.2019	31.12.2018
A. AKTYWA TRWAŁE	1 386 915,71	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	1 386 915,71	1 540 823,55
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	799 514,32	1 090 208,14
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	598 029,97	1 030 800,02
III. Inwestycje krótkoterminowe	201 484,35	47 168,17
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	12 239,95
C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	2 186 430,03	2 631 031,69

Tabela 5. Bilans – aktywa

Źródło: Emitent

	31.12.2019	31.12.2018
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-6 459 342,83	5 800 798,59
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:	0,00	728 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	728 000,00	728 000,00
- na udziały (akcje) własne	728 000,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 567 170,09	-6 171 114,37
VI. Zysk (strata) netto	-658 544,24	-1 396 055,72
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 645 772,86	8 431 830,28
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	2 586,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 645 772,86	8 429 244,28
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	2 186 430,03	2 631 031,69

Tabela 6. Bilans – pasywa

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat



	31.12.2019	31.12.2018
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	22 557,26	63 514,59
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 557,26	63 514,59
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	201 577,45	505 391,65
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	-31,96	9 870,41
III. Usługi obce	158 250,41	359 247,13
IV. Podatki i opłaty, w tym:	701,00	19 809,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	42 658,00	104 610,31
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	3 702,37
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	8 152,43
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-179 020,19	-441 877,06
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	336 588,13	25 960,18
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	336 585,37	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2,76	25 960,18
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	257 616,38	497 018,99
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	257 616,38	497 018,99
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-100 048,44	-912 935,87
G. PRZYCHODY FINANSOWE	506,99	4 075,14
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	0,00
- 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 aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	506,99	4 075,14
H. KOSZTY FINANSOWE	559 002,79	487 194,99
I. Odsetki, w tym:	445 094,95	487 194,99
- 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	113 907,84	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)	-658 544,24	-1 396 055,72
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)	-658 544,24	-1 396 055,72

Tabela 7. Rachunek zysków i strat

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2019	31.12.2018
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-5 800 798,59	-4 404 742,87
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-5 800 798,59	-4 404 742,87
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-6 459 342,83	-5 800 798,59
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-6 459 342,83	-5 800 798,59

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2019	31.12.2018
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	-658 544,24	(1 396 055,72)
II. Korekty razem	518 278,89	849 367,60
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-140 265,35	(546 688,12)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	376 585,37	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	376 585,37	0,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	0,00
II. Wydatki	82 003,84	384 782,46
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-82 003,84	(384 782,46)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	154 316,18	(931 470,58)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	154 316,18	(931 470,58)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	47 168,17	978 638,75
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	201 484,35	47 168,17
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych

Źródło: Emitent



Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa

W roku 2019 Zarząd Spółki skupiał się na dalszych próbach restrukturyzacji Spółki. Na koniec 2019 roku Spółka odnotowała przychody na poziomie **22 557,26 zł** wobec **63 514,59 zł** w roku poprzednim. Strata netto wyniosła **-658 544,24 zł** wobec straty netto **-1 396 055,72 zł** osiągniętej w roku 2018.

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 25 września 2019 r. (kiedy zakończono raportowanie) saldo wypłat na rzecz obligatariuszy serii C, D i E wyniosło łącznie **3.310.888,78 zł**.

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **158 250,41 zł**, inne koszty operacyjne w kwocie **257 616,38 zł**, a także koszty finansowe (głównie odsetki od obligacji), które zostały zaksięgowane w kwocie **445 094,95 zł**. Poziom kosztów operacyjnych uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do poprzedniego roku.

Na koniec grudnia 2019 roku suma aktywów wynosiła **2 186 430,03 zł** i była o ok. 0,44 mln niższa od sumy w roku 2018. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **1 386 915,71 zł** oraz należności krótkoterminowe w kwocie **598 029,97 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi **-6 459 342,83 zł** wobec **-5 800 798,59 zł** na dzień 31 grudnia 2018 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka odnotowała w roku 2019.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego posiadała łączne zobowiązania w wysokości **8 645 772,86 zł**, z czego wynikały one głównie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

VII. Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabywała akcji własnych.

VIII. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)



Na koniec roku 2019 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.

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 przyczyniać 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 wymiennie 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.

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, 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 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 nie będzie mogła być kontynuowana.

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.

Ryzyko związane z trwającą pandemią koronawirusa SARS-CoV-2

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące COVID-19 (koronawirusa). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Zarząd uważa tę sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Ponieważ sytuacja może ulec zmianie z uwagi na nieprzewidywalność rozwoju pandemii, ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w odpisach z tytułu utraty wartości aktywów i rezerwach na oczekiwane straty w 2020 r.

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”.