



# **PROPERTY LEASE FUND S.A.**

***W RESTRUKTURYZACJI***

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

**za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku**

**spółka notowana na**

**NEW/ connect**  
RYNEK AKCJI GPW

**Poznań, dnia 28 czerwca 2017 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (art. 49 ust. 2)

*M*



## Spis treści

I.	Podstawowe informacje o Spółce .....	4
	Przedmiot działalności .....	4
	Zarząd .....	6
	Rada Nadzorcza .....	6
	Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	7
II.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym 8	
III.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły po zakończeniu roku obrotowego, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	14
IV.	Przewidywany rozwój jednostki .....	15
V.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	15
VI.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa .....	16
	Bilans .....	16
	Rachunek zysków i strat .....	17
	Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	18
	Rachunek przepływów pieniężnych .....	18
	Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa .....	19
VII.	Nabycie akcji własnych .....	20
VIII.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach) .....	21
IX.	Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń .....	21
	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną .....	21
	Ryzyko związane z osiągnięciem celu strategicznego i celów nadrzędnych .....	21
	Ryzyko zmiany prawa podatkowego .....	22
	Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych .....	22
	Ryzyko związane z reputacją Spółki .....	23
	Ryzyko oferowania produktów własnych .....	23
	Ryzyko związane z należnościami wobec Obligatariuszy .....	23





Ryzyko związane z niepowodzeniem Postępowania Restrukturyzacyjnego .....	24
Ryzyko związane ze spadkiem dynamiki wzrostu rynku usług.....	24
Ryzyko ze strony konkurencji.....	25
Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów .....	25
Ryzyko utraty kluczowych pracowników.....	25
Ryzyko niedostatecznej płynności rynku, dużej podaży akcji i wahań cen akcji .....	26
X. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego .....	26



## I. Podstawowe informacje o Spółce

---

<b>Firma Spółki</b>	<b>Property Lease Fund S.A.</b>
<i>Siedziba, adres</i>	<i>ul. Błażeja Winklera 1, 60-246 Poznań</i>
<i>Numer telefonu</i>	<i>+48 71 780 60 66</i>
<i>Numer faksu</i>	<i>+48 71 780 60 66</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 dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI 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 (30.12.2016)</i>	<i>1.428.000,00 PLN (kurs akcji 0,51 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 2016 r. Zarząd Spółki składał się z jednego członka, w osobie Pana Marcina Pawłowskiego.

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

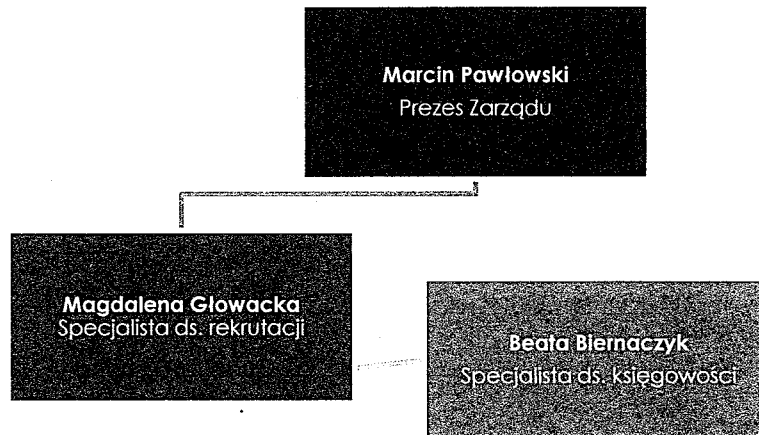
Zgodnie z § 20 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków. Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

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 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

Tabela 3. Skład Rady Nadzorczej

Źródło: Emitent



Wykres 1. Struktura organizacyjna na koniec 2016 roku

Źródło: Emitent

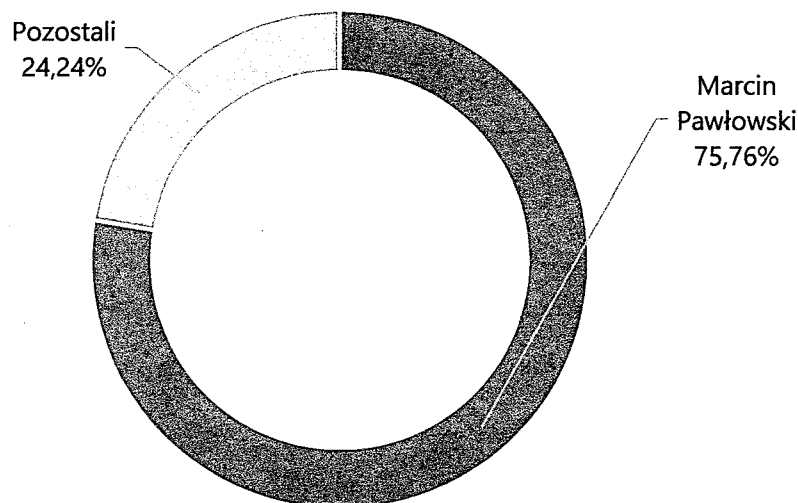
Informacja o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

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	2 000 000	2 500 000	71,43%	75,76%
Pozostali (free float)	C	800 000	800 000	28,57%	24,24%
<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 8 stycznia 2016 r., na podstawie upoważnienia zawartego w Statucie Spółki, Zarząd podjął w formie aktu notarialnego uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Emitenta z kwoty 280.000,00 zł do kwoty 415.000,00 zł, to jest o kwotę 135.000,00 zł, poprzez emisję 1.350.000 akcji na okaziciela serii F.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Emitent wezwał Progress II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy do zapłaty kwoty 130 865,32 (sto trzydzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć 32/100) złotych. Kwota ta stanowiła łączną wysokość nieuiszczonych przez Progress II w terminie, 2 rat leasingowych powiększonych o należne odsetki i opłaty dodatkowe, wynikających z umów leasingu finansowego nieruchomości zawartych przez Emitenta jako finansującego oraz Progress II jako korzystającego w dniach 6 października 2014 r. oraz 7 października 2014 r.





W dniu 20 stycznia 2016 r. Zarząd dokonał zbycia akcji własnych Spółki na rzecz Prezesa Zarządu – Marcina Pawłowskiego, w ramach i na zasadach przewidzianych regulaminem. Na dzień 20 stycznia 2016 r. Emitent posiadał łącznie 18.059 szt. (słownie: osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt dziewięć) akcji własnych Spółki, stanowiących 0,6450% kapitału zakładowego oraz 0,5472% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Cena sprzedaży, ustalona przez Radę Nadzorczą wyniosła 52.732,28 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa 28/100), tj. 2,92 zł (słownie: dwa złote 92/100) za każdą akcję i stanowiła średnią cenę zakupu akcji przez Spółkę na rynku NewConnect. Po dokonaniu w/w transakcji zbycia akcji własnych w oparciu o umowę cywilnoprawną, Emitent nie posiadał akcji własnych.

W dniu 15 lutego 2016 r. Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2015 r.

W dniu 26 lutego 2016 r. Zarząd podjął uchwałę o emisji obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 3.000.000 zł. Celem emisji Obligacji było długoterminowe utrzymanie poziomu zadłużenia z tytułu obligacji wyemitowanych dotychczas przez Spółkę, co umożliwi kontynuowanie realizacji jej strategii rozwoju. Obligacje były oferowane głównie posiadaczom wcześniej wyemitowanych obligacji Spółki. Obligacje były obligacjami na okaziciela, nie mającymi formy dokumentu, emitowane jako obligacje niezabezpieczone. Obligacje były oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 9,50% w ujęciu rocznym.

W dniu 7 marca 2016 r. Zarząd dokonał za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wypłaty odsetek za VII okres odsetkowy od obligacji serii B. W dniu 17 marca 2016 r. Zarząd dokonał za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wypłaty odsetek, za VI okres odsetkowy, od obligacji serii C. W dniu 23 marca 2016 r. Zarząd dokonał za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wypłaty odsetek, za V okres odsetkowy, od obligacji serii E. W dniu 25 marca 2016 r. Zarząd dokonał przelewu kwoty odsetek za VI okres odsetkowy od obligacji serii D.

W dniu 13 maja 2016 roku Zarząd poinformował, iż emisja obligacji serii F nie doszła do skutku.

W dniu 16 maja 2016 roku Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2016 r.

W dniu 19 maja 2016 r. Spółka zawarła umowę, na mocy której Spółce została udzielona pożyczka w kwocie do 2.500.000,00 zł z terminem spłaty do dnia 19 maja



2018 r. Zabezpieczeniem spłaty kwoty pożyczki wraz z odsetkami była hipoteka oraz poddanie się egzekucji zgodnie z treścią art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

W dniu 24 maja 2016 roku Zarząd przekazał do publicznej wiadomości jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2016 r.

W dniu 30 maja 2016 r. Zarząd złożył do sądu wniosek o otwarcie częściowego przyspieszonego postępowania układowego prowadzonego w oparciu o przepisy Prawa Restrukturyzacyjnego z dnia 15 maja 2015 r.

W dniu 1 czerwca 2016 r. Zarząd zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na dzień 28 czerwca 2016 r. na godz. 12.00. Zgromadzenie odbyło się w Hotelu Lothus we Wrocławiu.

W dniu 2 czerwca 2016 r. Zarząd rozwiązał za porozumieniem stron umowę leasingu nieruchomości o której informował komunikatem EBI nr 36/2015 w dniu 10 lipca 2015 r.

W dniu 6 czerwca 2016 r. Zarząd poinformował, że Emitent nie przekaże w terminie środków pieniężnych na wypłatę odsetek za VIII okres odsetkowy oraz nie wykupi obligacji serii B. Wypełnienie zobowiązań wynikających z obligacji było uzależnione od otwarcia przez Sąd postępowania układowego oraz zawarcia układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego oraz treści tego układu.

W dniu 9 czerwca 2016 r. Zarząd wezwał do przedstawienia dokumentów i informacji finansowych spółki zależnej Grupy Kapitałowej RANK PROGRESS S.A. Żądanie było uzasadnione faktem poniesienia przez Grupę Kapitałową, do której należy Korzystający, a której podmiotem dominującym jest Rank Progress S.A. wysokiej straty wykazanej w rocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za rok 2015 r.

W dniu 16 czerwca 2016 r. Zarząd złożył do Sądu Rejonowego Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydziału ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych wniosek o modyfikacje złożonych w dniu 30 maja 2016 r. propozycji układowych będących częścią wniosku o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego. W związku z faktem ustabilizowania się sytuacji finansowej grupy RANK PROGRESS S.A., tj. wykupu przez spółkę w dniu 14 czerwca 2016 r. obligacji korporacyjnych i związanym z tym faktem zmniejszonym ryzykiem niewypłacalności Grupy i jej spółek zależnych, z którą jedną z nich tj. PROGRESS II Sp. z o.o., Emitent miał zawarte 2 umowy leasingu nieruchomości o łącznej wartości wierzytelności 5 517 838,87 zł. Zarząd w związku z zaistniałą sytuacją postanowił zmienić propozycje układowe poprzez zmniejszenie redukcji zadłużenia z 60% na 27% wszystkich wierzytelności bezspornych.



W dniu 17 czerwca 2016 r. Zarząd poinformował, że Emitent nie przekaze w terminie środków pieniężnych na wypłatę odsetek za VII okres odsetkowy od obligacji serii C.

W dniu 23 czerwca 2016 r. Zarząd poinformował, że Emitent nie przekaze w terminie środków pieniężnych na wypłatę odsetek za VII okres odsetkowy od obligacji serii D i za VI okres odsetkowy od obligacji serii E.

W dniu 23 czerwca 2016 roku Zarząd podpisał umowę leasingu finansowego nieruchomości ze spółką prawa handlowego o łącznej kwocie wierzytelności leasingowej 2 655 526,05 zł.

W dniu 25 czerwca 2016 r. Emitent poinformował, iż otrzymał z Sądu Rejonowego Wrocławia-Fabrycznej, VIII Wydziału ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych postanowienie stwierdzające niezgodność dot. kryterium wyodrębnienia wierzycieli objętych układem częściowym. W związku z wydanym postanowieniem Zarząd złożył w dniu 24 czerwca 2016 roku modyfikacje propozycji układowych do wniosku o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego. Zmienione propozycje układowe miały objąć jedynie obligatariuszy serii B, C, D i E, a nie jak poprzednio również wierzycieli prywatno-prawnych.

W dniu 27 czerwca 2016 r. Zarząd poinformował, iż spółka wykorzystwała kwotę 100 000,00 zł z przyznanej w dniu 19 maja 2016 r. pożyczki do kwoty 2 500 000,00 zł, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2016 w dniu 20 maja 2016 roku. Uruchomienie kolejnych transz było uzależnione od bieżących potrzeb emitenta i sytuacji prawno-ekonomicznej przedsiębiorstwa.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Emitent poinformował o stanie portfela wierzytelności i nieruchomości. Wartość wierzytelności leasingowych, które spłyną do spółki zgodnie z terminarzem spłat załączonym do wstępnych propozycji układowych wynosiły 11 506 655, 57 zł. Wartość rynkowa nieruchomości zakupionych przez spółkę ze środków pochodzących z emisji obligacji oraz które zostały oddane do użytkowania klientom w ramach umów leasingu nieruchomości wynosiła około 11 400 000 zł.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zarząd odebrał postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 28 czerwca 2016 r. o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonego postępowania układowego wobec Emitenta. Sąd postanowił wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie SSR Tomasza Poprawy oraz nadzorcę sądowego, którym wyznaczonym została PMR Restrukturyzacje S.A. w Warszawie. Sąd stwierdził także, iż prawa i obowiązki obligatariuszy zabezpieczonych hipoteką wykonuje administrator hipoteki tj. Praetorium Sp. z o.o. w Bielsku-Białej - mec. Maciej Waloszek. Dodatkowo, Sąd



stwierdził zgodność z prawem kryterium wyodrębnienia wierzycieli objętych układem częściowym, jakie zostało wskazane w propozycjach układowych Emitenta złożonych w dniu 24 czerwca 2016 r. Do wniosku Emitenta dołączone zostały wstępne propozycje układowe.

Również w dniu 28 czerwca 2016 r. nastąpiły zmiany w składzie organów Spółki. Z uwagi na restrukturyzację kosztów Emitenta z członkostwa w Zarządzie zrezygnował Pan Zbigniew Ligmann, jednocześnie obejmując, wynikiem uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, stanowisko członka Rady Nadzorczej. Tym samym Zarząd stał się jednoosobowy. Z uwagi na istotne zasługi w zakresie rozwoju produktu leasingu nieruchomości w Polsce i w ramach działalności Emitenta, Pan Zbigniew Ligmann winien powrócić do Zarządu Spółki na dalszym etapie jej istnienia, po przeprowadzeniu z sukcesem procesu restrukturyzacyjnego w Spółce.

Ponadto, z Rady Nadzorczej odwołano Pana Piotra Kubicę oraz powołani zostali Pan Jakub Drożdżiok (uprzednio Prokurent samoistny), Pan Piotr Kubica, Pan Bartosz Pawłowski oraz Pan Michał Damek. Wszyscy wyżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na trzyletnią kadencję.

W dniu 18 lipca 2016 r. Zarząd otrzymał od administratora hipoteki Preatorium Sp. z o.o. propozycję optymalizacji dotychczasowych propozycji układowych oraz propozycję nowych zapisów. Zarząd Spółki po wstępnej analizie ocenił, że wskazany kierunek zmian propozycji układowych może zostać zaakceptowany przez Emitenta, a układ o podobnej treści może zostać zawarty i wykonany.

W dniu 16 sierpnia 2016 roku Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za II kwartał 2016 r.

W dniu 16 sierpnia 2016 roku Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 23 września 2016 r., przedmiotem którego była zmiana siedziby Spółki.

W dniu 26 sierpnia 2016 r. wpłynęła do Spółki od AIG Europe Limited sp. z o.o. Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie ("Ubezpieczyciel") polisa, potwierdzająca zawarcie przez Emitenta umowy ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów Emitenta. Suma ubezpieczenia wynosiła 5.000.000 zł, przy czym w przypadkach przewidzianych umową, ubezpieczenie obejmowało także limity dodatkowe w wysokości 1.000.000 zł. Okres ubezpieczenia to 23.08.2016 r. - 22.08.2017 r., ale ewentualne roszczenia mogą obejmować również okres wcześniejszy. Umowa ubezpieczenia przewidywała także, w przypadku braku odnowienia polisy, okres dodatkowy na zgłaszanie roszczeń po wygaśnięciu ubezpieczenia, który co do zasady wynosi 36 miesięcy. Warunki ubezpieczenia, w tym wysokość składki, nie odbiegały od standardów rynkowych dla





tego rodzaju umów. Ubezpieczenie obejmowało także szkody powstałe w następstwie roszczeń z tytułu papierów wartościowych. Polisa zawierała wyłączenia, zgodnie z którymi Ubezpieczyciel nie będzie zobowiązany do wypłaty odszkodowania w związku ze szkodą związaną m.in. z roszczeniem podniesionym na terenie USA, szkodą wynikającą z nieprawidłowego działania członków organów Spółki po ogłoszeniu upadłości Spółki, a także powstałą w wyniku umyślnego przestępstwa lub umyślnego czynu niedozwolonego, prawomocnie stwierdzonego.

W dniu 1 września 2016 roku Zarząd uchylił uchwałę Zarządu z dnia 8 stycznia 2016 r., w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, z uwagi na niemożność jej realizacji. Jednocześnie Zarząd poinformował, iż na podstawie upoważnienia zawartego w Statucie Spółki, podjął w dniu 1 września 2016 roku, w formie aktu notarialnego, uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, na warunkach tożsamyh z uchwałą uchyloną. Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Emitenta z kwoty 280.000,00 zł do kwoty 415.000,00 zł, to jest o kwotę 135.000,00 zł, poprzez emisję 1.350.000 akcji na okaziciela serii F.

W dniu 4 września 2016 roku przestała obowiązywać, po upływie okresu wypowiedzenia, umowa na świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy zawarta w dniu 18 grudnia 2014 roku z T&T Consulting sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 7 września 2016 r. Zarząd rozwiązał umowę leasingu nieruchomości, o której informował komunikatem bieżącym EBI nr 35/2015 w dniu 10 lipca 2015 r.

W dniu 7 września 2016 r. Zarząd dokonał sprzedaży nieruchomości mieszkalnej za łączną kwotę wynoszącą 180.000,00 zł.

W dniu 23 września 2016 roku Zarząd powziął informację o wydaniu w dniu 16 września 2016 roku, przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, postanowienia w przedmiocie ustanowienia kuratora w osobie Kaczmarek i Skonieczna Doradcy Restrukturyzacyjni sp. j. z siedzibą we Wrocławiu.

W dniu 27 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w Statucie Spółki, polegające m. in. na zmianie siedziby spółki z Wrocławia na Poznań.

W dniu 27 października 2016 r., Zarząd przekazał do publicznej wiadomości ostateczną wersję propozycji układowych Spółki. Dokonane zmiany do propozycji układowych z dnia 28 września 2016 r. były wynikiem negocjacji oraz oczekiwań





kuratora reprezentującego prawa i obowiązki obligatariuszy oraz nadzorcy sądowego w przyspieszonym postępowaniu restrukturyzacyjnym.

W dniu 14 listopada 2016 roku Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 r.

W dniu 14 listopada 2016 r. odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli. Sędzia komisarz zatwierdził spisy wierzytelności, a następnie przeprowadził głosowanie, na którym uprawnieni obligatariusze poparli większością 2/3 głosów propozycje układowe.

Za propozycjami układowymi głosowali obligatariusze reprezentujący wierzytelności w kwocie: 8 762 254,87 zł, przeciwko propozycjom głosowali obligatariusze reprezentujący wierzytelności leasingowe w kwocie: 3 751 282,78 zł. Po głosowaniu ogłoszono przerwę. Zgromadzenie było kontynuowane w dniu 15 listopada 2016 r., a komisarz wydał postanowienie w przedmiocie stwierdzenia przyjęcia układu.

W dniu 13 grudnia 2016 r. Sąd Restrukturyzacyjny, w związku z koniecznością zajęcia przez Spółkę stanowiska w zakresie zgłoszonych przez uczestników postępowania zastrzeżeń przeciwko układowi, odroczył rozprawę o zatwierdzenie układu na dzień 31 stycznia 2017 r.

W dniu 23 grudnia 2016 r. wpłynęły do Spółki obustronnie podpisane umowy z TAX AUDYT sp. z o.o. z siedzibą w Koninie na zbadanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016. Rada Nadzorcza, uprzednio wyraziła zgodę na ich zawarcie.

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

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 roku 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 listopada 2016 r. Postanowienie Sądu nie było prawomocne, Spółce przysługiwało zażalenie. 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 15 maja 2017 roku Zarząd przekazał do publicznej wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 r.

W dniu 2 czerwca 2017 r. Zarząd złożył do Sądu 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. Jednocześnie Zarząd wskazał, iż uzasadnienie wszczęcia i prowadzenia postępowania sanacyjnego wobec Spółki po ewentualnym niepowodzeniu przyspieszonego postępowania restrukturyzacyjnego jest w pełni uzasadnione ustawowo oraz daje możliwość podejmowania w tym postępowaniu bardziej efektywnych działań, które zmierzają do poprawy efektywności ekonomicznej przedsiębiorstwa oraz mają zmierzać do przywrócenia dłużnikowi zdolności do wykonywania zobowiązań wobec obligatariuszy oraz ograniczenia ryzyka upadłości spółki.

W dniu 5 czerwca 2017 r. 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.

#### **IV. Przewidywany rozwój jednostki**

Spółka 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 w pierwszej kolejności doprowadzenie do zatwierdzenia układu uzgodnionego z obligatariuszami, a następnie pozyskanie środków finansowych na kolejne transakcje leasingowe.

#### **V. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W roku 2016 roku Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

**VI. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa, majątkowa i kadrowa***Bilans*

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>9 853 569,52</b>	<b>13 415 735,48</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	10 437,65	22 293,82
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	9 843 131,87	13 340 688,19
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	52 753,47
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 333 921,04</b>	<b>4 166 599,74</b>
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 927 488,74	1 107 264,08
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 353 678,83	2 767 090,91
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 753,47	292 244,75
<b>C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>52 926,78</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>14 187 490,56</b>	<b>17 635 262,00</b>

Tabela 5. Bilans – aktywa

Źródło: Emitent

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>(3 972 014,49)</b>	<b>(981 980,61)</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	280 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	758 371,50	758 371,50
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	728 000,00	728 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	728 000,00	728 000,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(2 748 352,11)	0
VI. Zysk (strata) netto	(2 990 033,88)	(2 748 352,11)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>18 159 505,05</b>	<b>18 617 242,61</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	149 345,26	268 920,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 123 872,89	13 101 037,96
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 886 286,90	5 247 284,65
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>14 187 490,56</b>	<b>17 635 262,00</b>



Tabela 6. Bilans – pasywa

Źródło: Emitent

## Rachunek zysków i strat

	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:</b>	<b>866 118,53</b>	<b>3 325 213,56</b>
- od jednostek powiązanych	167 300,07	282 008,62
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	866 118,53	3 317 409,91
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	7 803,65
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>2 946 362,54</b>	<b>5 016 285,75</b>
I. Amortyzacja	4 524,84	26 313,04
II. Zużycie materiałów i energii	45 069,65	98 324,62
III. Usługi obce	1 403 930,28	3 127 673,47
IV. Podatki i opłaty, w tym:	55 255,97	29 655,12
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 282 471,68	1 244 098,42
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	32 530,54	48 912,46
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	122 579,58	433 504,97
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	7 803,65
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>(2 080 244,01)</b>	<b>(1 691 072,19)</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>30 223,33</b>	<b>304 834,87</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	10 400,55	275 788,13
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	19 822,78	29 046,74
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>91 738,40</b>	<b>279 740,92</b>
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	91 738,40	279 740,92
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>(2 141 759,08)</b>	<b>(1 665 978,24)</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>13 156,64</b>	<b>85 608,36</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:	12 806,64	85 588,36
- od jednostek powiązanych	0,00	84 167,81
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



# PROPERTY LEASE FUND

V. Inne	350,00	20,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>861 431,44</b>	<b>1 174 069,23</b>
I. Odsetki, w tym:	852 469,84	1 151 175,83
- 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	8 961,60	22 893,40
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)</b>	<b>(2 990 033,88)</b>	<b>(2 754 439,11)</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>(6 087,00)</b>
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I - J - K)</b>	<b>(2 990 033,88)</b>	<b>(2 748 352,11)</b>

Tabela 7. Rachunek zysków i strat

Źródło: Emitent

## Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2016	31.12.2015
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>(981 980,61)</b>	<b>1 993 444,72</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>(981 980,61)</b>	<b>1 993 444,72</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>(3 972 014,49)</b>	<b>(981 980,61)</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>(3 972 014,49)</b>	<b>(981 980,61)</b>

Tabela 8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Źródło: Emitent

## Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	(2 990 033,88)	(2 748 352,11)
II. Korekty razem	2 918 407,67	2 484 516,66
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>(71 626,21)</b>	<b>(263 835,44)</b>
<b>B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	525 567,91	285 691,06
II. Wydatki	315 000,00	1 394 106,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>210 567,91</b>	<b>(1 108 414,94)</b>





# PROPERTY LEASE FUND

<b>C. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy	<b>1 088 926,78</b>	180 861,07
II. Wydatki	<b>1 511 487,82</b>	1 727 286,37
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	<b>(422 561,04)</b>	(1 546 425,30)
<b>D. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>(283 619,34)</b>	(2 918 675,68)
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>(283 619,34)</b>	(2 918 675,68)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>623 937,43</b>	3 542 613,11
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM</b>	<b>340 318,09</b>	623 937,43
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Tabela 9. Rachunek przepływów pieniężnych

Źródło: Emitent

## Sytuacja finansowa, majątkowa, kadrowa

Spółka w roku 2016 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 2016 roku Spółka odnotowała przychody na poziomie **866 118,53 zł** wobec **3 325 213,56 zł** w roku poprzednim. Różnica w przychodach wynika jednak z zaprzestania działalności brokera leasingowego jako nierentownej części biznesu. Strata netto wyniosła **-2 990 033,88 zł** wobec straty netto **-2 748 352,11 zł** osiągniętej w roku 2015.

Warto zaznaczyć, że wszystkie zawarte umowy leasingu nieruchomości są obsługiwane terminowo.

Podstawową pozycję kosztową w bieżącym okresie stanowiły usługi obce, które wyniosły **1 403 930,28 zł**, a także koszty finansowe, które zostały zaksięgowane w kwocie **861 431,44 zł**. Poziom kosztów uległ również znacznemu obniżeniu w stosunku do roku 2015.

Na koniec grudnia 2016 roku suma aktywów wynosiła **14 187 490,56 zł** i była niższa od sumy w roku 2015 o blisko 3,5 mln zł. Na tę kwotę składały się przede wszystkim inwestycje długoterminowe w kwocie **9 843 131,87 zł** oraz krótkoterminowe w kwocie **2 353 678,83 zł**, a także należności krótkoterminowe które wyniosły **1 927 488,74 zł**.

Wysokość kapitałów własnych Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi - **3 972 014,49 zł** wobec **-981 980,61 zł** na dzień 31 grudnia 2015 roku. Spadek wartości kapitałów własnych wynika ze straty jaką Spółka odnotowała w roku 2016.



Spółka na koniec okresu sprawozdawczego posiadała łączne zobowiązania w wysokości **18 159 505,05 zł**, z czego wynikały one głównie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

Na koniec roku 2016 Spółka nie zatrudniała osób na umowę o pracę. Spółka zawarła z kilkoma osobami umowy cywilnoprawne.

Spółka zamierza kontynuować swoją działalność, a uzyskaną stratę za 2016 rok pokryć z wyników lat następnych. Dnia 5 czerwca 2017 roku Spółka złożyła zażalenie na postanowienie sądu I instancji, które zdaniem Spółki obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami. Równocześnie, w dniu 2 czerwca 2017 roku Spółka złożyła uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego. W przypadku niepowodzenia zażalenia Spółki i w związku ze złożeniem uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, swoje funkcje zachowają Komisarz Sądowy oraz Nadzorca Sądowy, gdyż postępowanie sanacyjne jest kolejnym możliwym do realizacji postępowaniem restrukturyzacyjnym zgodnie z ustawą Prawo Restrukturyzacyjne. Biorąc pod uwagę powyższe możliwości, które zostały Spółce, perspektywa funkcjonowania Spółki przez okres powyżej 12 miesięcy jest zdaniem Zarządu duża. Zarząd Spółki podjął również działania zmierzające do poprawy działalności operacyjnej Spółki poprzez redukcję bieżących kosztów oraz uregulowanie po dniu bilansowym zobowiązań publiczno-prawnych.

## **VII. Nabywanie akcji własnych**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabywała akcji własnych. Upoważnienie do nabywania akcji własnych przez Spółkę zostało udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 lutego 2014 roku. Spółka łącznie nabyła w ramach realizacji programu nabywania akcji własnych 18.059 akcji stanowiących 0,6450% kapitału zakładowego oraz 0,5472% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Średnia cena nabytych akcji to 2,92 zł za akcję. W dniu 20 stycznia 2016 r. Spółka zbyła akcje własne Spółki na rzecz Prezesa Zarządu – Marcina Pawłowskiego, w ramach i na zasadach przewidzianych regulaminem. Cena sprzedaży, ustalona przez Radę Nadzorczą wyniosła 52.732,28 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa 28/100), tj. 2,92 zł (słownie: dwa złote 92/100). Po dokonaniu w/w transakcji zbycia akcji własnych w oparciu o umowę cywilnoprawną, Emitent nie posiada akcji własnych.

### **VIII. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)**

Na koniec roku 2016 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 wzmocnianie 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 przyczyniać 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 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 Spółka, z jednej strony podnosząc koszty jego funkcjonowania, z drugiej obniżając wysokość osiągniętych przez niego 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. Zarząd nieustannie podejmuje działania promocyjne. 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, a Obligatariuszami z tytułu odsetek i wykupów nie są obecnie spłacane.

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 28 czerwca 2016 roku, sygn. akt VIII GR 14/16, otwarte zostało przyspieszone postępowanie układowe wobec Spółki. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 7 marca 2017 roku, sygn. akt VIII GRp 3/16, 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. Równocześnie, w dniu 2 czerwca 2017 roku Spółka złożyła uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego. W przypadku niepowodzenia zażalenia Spółki, i w związku ze złożeniem uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, swoje funkcje zachowają Komisarz Sądowy oraz Nadzorca Sądowy, gdyż postępowanie sanacyjne jest kolejnym możliwym do realizacji postępowaniem restrukturyzacyjnym. Biorąc pod uwagę powyższe możliwości, które zostały Spółce, 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 wymiennie 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.

Mając na uwadze niniejsze ryzyko, w Spółce realizowany jest system motywacyjny. Działania te mają na celu ograniczenie fluktuacji kadry, co ma przełożenie na utrzymanie wykwalifikowanych pracowników posiadających odpowiednie doświadczenie w branży.

### *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”.

**Property Lease Fund S.A.**

Prezes Zarządu

*Marcin Pawłowski*

Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji  
ul. Błażeja Winklera 1

www.plfund.pl  
biuro@plfund.pl

**Property Lease Fund S.A.**

ul. B. Winklera 1. 60-246 Poznań REGON  
NIP 7661972117. REGON 301352743  
KRS 0000442853

301352743  
KRS 0000442853

26 | Strona