



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.  
za rok 2013**

---

Wrocław, 7 kwietnia 2014 r.

## **1. Informacje podstawowe**

Nazwa: POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.  
Siedziba: 50-073 Wrocław, ul. Św. Antoniego 23  
Regon: 390757301  
NIP: 692-22-42-252  
Data rejestracji: 2000-07-06  
Nr KRS: 0000315998  
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS

### **Dane teleadresowe**

ul. św. Antoniego 23  
50-073 Wrocław  
Tel. 071 798-29-80  
Fax 071 798-29-81  
[www.pfh.pl](http://www.pfh.pl), [info@pfh.pl](mailto:info@pfh.pl)

## **Organy Spółki**

### **Zarząd, skład na dzień 31.12.2013 r.:**

- Mirosław Magda – Prezes Zarządu
- Leszek Szwedo – Wiceprezes Zarządu

### **Zmiany w składzie Zarządu w roku 2013:**

Z dniem 28 lutego 2013 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A Leszka Szwedo, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

### **Zmiany pod dniem 31.12.2013 r.:**

Z dniem 31 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Adama Noconia, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

Z dniem 25 marca 2014 r. Mirosław Magda złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza odwołała członka Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Leszka Szwedo.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza powierzyła Adamowi Noconiowi pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A.

Z dniem 26 marca 2014 r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Michała Lityńskiego, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

### **Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu przedstawia się następująco:**

- Adam Nocoń – Prezes Zarządu
- Michał Lityński – Członek Zarządu.

### **Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2013 r:**

- Rafał Abratański – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Grzegorz Leszczyński – Członek Rady Nadzorczej
- Barbara Ludwikowska-Michniak - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Drogoń - Członek Rady Nadzorczej
- Rafał Semczyszyn - Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Rabenda - Członek Rady Nadzorczej

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku 2013:

Z dniem 28 marca 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Robert Zguda.

Z dniem 31 sierpnia 2013 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyła Wioleta Błochowiak

Z dniem 2 września 2013 r. do składu Rady Nadzorczej powołano Rafała Semczyszyna i Andrzeja Rabendę.

### Zmiany pod dniem 31.12.2013 r.:

Z dniem 12 marca 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyli:

- Rafał Abratański
- Grzegorz Leszczyński
- Barbara Ludwikowska-Michniak
- Maciej Drogoń
- Rafał Semczyszyn
- Andrzej Rabenda

Z dniem 12 marca 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Karola Kolouszek
- Wojciecha Łaciaka
- Rafała Wojciechowskiego
- Macieja Chmielewskiego
- Monikę Nowakowską

### Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Karol Kolouszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wojciech Łaciak - Członek Rady Nadzorczej
- Rafał Wojciechowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Chmielewski - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Nowakowska - Członek Rady Nadzorczej

### Prokura:

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w Spółce nie było prokurentów.

Z dniem 11 maja 2013 r. Elżbieta Rumin złożyła rezygnację z pełnienia funkcji prokurenta.

### Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. wynosi 5 408 325 zł i dzieli się na 5 408 325 akcji zwykłych na okaziciela, w tym: 5 302 500 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł każda i 105 825 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 zł każda. Akcje serii A oraz akcje serii B nie są uprzywilejowane.

Oznaczenie akcji	Wartość nominalna każdej akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Akcje na okaziciela serii A	1 zł	5 302 500	98,04%	98,04%
Akcje na okaziciela serii B	1 zł	105 825	1,96%	1,96%
	Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

### Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2013 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Dom Maklerski IDM SA	5 396 712	99,78%	99,78%
Pozostali	11 613	0,22%	0,22%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia sprawozdania.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Sputnik 1 FIZ AN	5 396 712	99,78%	99,78%
Pozostali	11 613	0,22%	0,22%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

## Podmioty zależne

Na dzień 31.12.2013 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. posiadał podmiot zależny: spółkę SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i w związku z tym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Siedziba SPV 1 Sp. z o.o. : Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

KRS: 0000376941

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 258 o wartości nominalnej 10 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 2.580 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 2.580 tys. zł.

Udział w kapitale i udział w Walnym Zgromadzeniu: 100%.

Podstawowa działalność wyżej wymienionej Spółki to realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Wyżej wymieniona Spółka założona została jako podmiot celowy w zakresie realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z nieruchomością, która została wniesiona do Spółki aportem.

## **2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym**

W roku 2013 aktywność Spółki uległa znacznemu ograniczeniu. Przychody uzyskane w zakresie podstawowego przedmiotu działalności w okresie sprawozdawczym spadły w stosunku do roku 2012 o 89%.

Spółka uzyskiwała przychody przede wszystkim ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, które w kwocie przychodów netto ze sprzedaży za rok 2013 stanowiły 74%. W roku 2012 udział przychodów ze sprzedaży nieruchomości w łącznej kwocie przychodów ze sprzedaży wyniósł 8%.

Koszty działalności operacyjnej po odjęciu wartości sprzedanych nieruchomości spadły o 17% w stosunku do roku 2012. Spadek kosztów wynikał z ograniczenia zakresu działalności oraz sprzedaży części nieruchomości.

Na transakcjach sprzedaży nieruchomości spółka wygenerowała stratę w kwocie PLN 985 tys. co stanowiło 53% wykazanej przez spółkę straty na sprzedaży i 37% straty z działalności operacyjnej.

W porównaniu do roku 2012 spółka wykazała dużo niższy poziom straty na poziomie pozostałej działalności operacyjnej. Wynikało to przede wszystkim ze zmniejszonego poziomu odpisów wartości utrzymywanego portfela należności i wierzytelności. W roku 2012 Spółka dokonała odpisów aktualizujących na kwotę 9.708 tys. zł i w jej ocenie w roku 2013 nie były konieczne dalsze odpisy w takiej skali.

Niższy poziom kosztów finansowych, podobnie jak w przypadku pozostałych kosztów operacyjnych wynikał ze zmniejszonego poziomu odpisów aktualizujących wartość portfela obligacji oraz niższych kosztów odsetkowych. Odpisy dokonane w roku 2013 dotyczyły pozycji nabytych w poprzednich okresach, na które w roku 2012 były już utworzone częściowe odpisy.

Rok 2013 był drugim z rzędu, w którym Spółka zanotowała stratę. Łącznie w latach 2012-2013 poziom kapitałów obniżył się w spółce o 57%, podczas gdy poziom zobowiązań i rezerw na zobowiązania zmniejszył się we wzmiankowanym okresie o 11%. W efekcie kapitały własne na koniec 2013 roku stanowiły jedynie 20% sumy bilansowej. Struktura bilansu została zaburzona w zakresie wskaźników płynności. Na dzień 31.12.2013r. kwota przeterminowanych zobowiązań Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji oraz zaciągniętych kredytów wynosiła 21.464 tys. zł, co stanowiło 78% sumy zobowiązań i rezerw na zobowiązania. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 3.178 tys. zł i w całości zostały wykorzystane na spłatę zobowiązań finansowych. Ogółem w roku 2013 przepływy pieniężne netto były ujemne i wyniosły minus 256 tys. zł.

W chwili obecnej zarząd Spółki wdraża działania zmierzające do uzdrowienia sytuacji finansowej. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego raportu większość zobowiązań finansowych Spółki została

zrestrukturyzowana, a nowe terminy spłat zostały ustalone na 31.12.2014r. oraz 31.03.2015r. Spółka wdraża program redukcji kosztów oraz intensyfikuje prace w zakresie restrukturyzacji posiadanych aktywów inwestycyjnych.

### **3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona**

Głównymi rodzajami ryzyka, które występują w działalności Spółki są:

- ryzyko rynkowe
- ryzyko płynności
- ryzyko wyceny przedmiotów zabezpieczeń pożyczek i wierzytelności
- ryzyko postępowań sądowych dotyczących zabezpieczeń wierzytelności
- ryzyko kredytowe

#### **Ryzyko rynkowe**

Całość osiągniętych przez Spółkę przychodów związana jest z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja makroekonomiczna może wpływać m.in. na rynek nieruchomości a tym samym spadek wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia udzielanych pożyczek i nabywanych wierzytelności a także wpływać na wydłużenie sprzedaży nieruchomości. Powyższe czynniki mogą wpływać na sytuację finansową Spółki.

#### **Ryzyko płynności**

Ryzyka dotyczące płynności mogą wystąpić w przypadku zapadalności terminów spłat rat kredytów lub wykupu obligacji przy jednoczesnym braku możliwości spłaty zobowiązań ze względu na niemożność odzyskania zainwestowanych środków. Opóźnienia w procesie odzyskiwania zainwestowanych środków mogą pojawić się zarówno na etapie spłaty zobowiązań przez wierzycieli jak również na etapie zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczeń udzielonych przez Spółkę pożyczek lub nabytych wierzytelności. Nieruchomości należą do aktywów o ograniczonej płynności, dlatego zbycie nieruchomości po cenie równej jej wartości rynkowej jest procesem wymagającym odpowiedniego czasu. Brak płynności może spowodować, że jedna ze stron transakcji będzie zmuszona do zawarcia transakcji po niekorzystnej, odbiegającej od wartości rynkowych, cenie.

#### **Ryzyko wyceny przedmiotów zabezpieczeń pożyczek i wierzytelności**

W ramach działalności Spółki istnieje także ryzyko zmiany wycen nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia udzielonych przez Spółkę pożyczek lub posiadanych wierzytelności. Wewnętrzna procedura Spółki wymaga określenia wartości rynkowej nieruchomości przed udzieleniem pożyczki lub transakcją zakupu danej wierzytelności, a niejednokrotnie także w czasie trwania procesu związanego z dochodzeniem należności. Dodatkowo wycena jest często konieczna również przed transakcją sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (np. w postępowaniu egzekucyjnym czy upadłościowym). Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną udzielenia pożyczki lub zakupu wierzytelności, której wysokość nie będzie znajdowała pokrycia w rzeczywistej wartości przedmiotu zabezpieczenia. Istnieje również ryzyko błędnej wyceny w procesie egzekucji lub w trakcie upadłości. Może to oznaczać w przypadku zbyt niskiej wyceny niewystarczającą ilość środków na zaspokojenie całości wierzytelności lub w przypadku zbyt wysokiej wyceny – problemy ze zbyciem nieruchomości za ustaloną wartość. Inną przyczyną zmiany wyceny nieruchomości może być zmiana ogólnej tendencji panującej w danym okresie na rynku nieruchomości.

#### **Ryzyko postępowań sądowych dotyczących zabezpieczeń wierzytelności**

W związku z tym, iż w ramach działalności spółka wykorzystuje różne formy prawne w zakresie zabezpieczania wierzytelności może być narażona na ryzyko postępowań sądowych dotyczących prawnych aspektów tych zabezpieczeń.

#### **Ryzyko kredytowe**

Spółka nabywa wierzytelności i udziela pożyczek podmiotom charakteryzującym się zwiększonym ryzykiem kredytowym. Spółka zakłada w swojej działalności zwieszoność prawdopodobieństwa konieczności egzekucji swoich wierzytelności z ustanowionych zabezpieczeń.

Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe związane z inwestycjami w wierzytelności i pożyczki zabezpieczone na nieruchomościach poprzez odpowiednie procedury określające jakość inwestycji. Inwestycje dotyczące

udzielonych pożyczek muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenia pozwalające na obniżanie ryzyka związanego ze złą kondycją finansową dłużnika lub jego niewypłacalnością.

## **Pozostałe czynniki ryzyka**

### **Ryzyko spadku marż**

Ewentualne ryzyko spadku marż związane może być z pojawieniem się znaczącej konkurencji na rynku wierzycelności hipotecznych i pożyczek hipotecznych. Biorąc jednak pod uwagę, że wierzycelności hipoteczne są zazwyczaj przedmiotem indywidualnych transakcji, Spółka ma możliwość ustalania minimalnego poziomu marży, przy którym podejmuje decyzję o inwestycji. Z ryzykiem spadku marż możemy mieć do czynienia w segmencie dotyczącym udzielania krótkoterminowych pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach.

Istotniejsze ryzyko spadku marż może występować poza obszarem działalności Spółki w przypadku wierzycelności masowych, nabywanych w formie pakietów.

### **Ryzyko kursowe**

Ryzyko kursowe w zakresie działalności Spółki ogranicza się do kwestii związanych z hipotekami ustanowionymi w walutach obcych. Wzrost wartości złotego w stosunku do waluty, w której ustanowiona jest hipoteka rodzi ryzyko nie uzyskania spłaty całości wierzycelności. Spółka eliminuje to ryzyko poprzez analizę potencjalnych inwestycji. Podkreślić należy, że Spółka nie nabywa wierzycelności w walutach obcych. W przypadku wierzycelności z tytułu kredytów udzielonych w walutach obcych, przedmiotem transakcji są już wierzycelności przewalutowane i wymagalne w złotych. Pozwala to na ustalenie poziomu zaspokojenia wierzycelności na podstawie hipoteki ustanowionej w walucie obcej przy założonych przedziałach kursu walut. Spółka nie korzysta z finansowania w walutach obcych.

### **Ryzyko zmian regulacji prawnych**

Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Zmiany przepisów prawa mogą wpływać zarówno na otoczenie prawne działalności gospodarczej, jak również bezpośrednio na Spółkę w tym na jej sytuację finansową i wyniki. Wprowadzone w ostatnich latach zmiany związane z zabezpieczeniem hipotecznym, (znoszące m.in. uprzywilejowanie Skarbu Państwa) idą w kierunku zapewnianym większe bezpieczeństwo obrotu wierzycelnościami hipotecznymi.

### **Ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego**

System podatkowy w Polsce charakteryzuje się relatywną niestabilnością. Ewentualne, nieoczekiwane zmiany dotyczące opodatkowania działalności gospodarczej mogą wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Spółkę działalność. Kwestia opodatkowania obrotu wierzycelnościami oraz kwalifikacji podatkowej czynności związanych z dochodzeniem wierzycelności budzi kontrowersje zarówno doktrynalne, jak również w interpretacji organów skarbowych stanowiąc o wciąż istniejącym ryzyku związanym z tą kwestią. Niezależnie od powyższego z chwilą przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Wspólnot Europejskich i dokonania implementacji dorobku prawnego Unii Europejskiej uznać należy, że zostało znacząco ograniczone ryzyko w zakresie interpretacji i zmian postanowień ustawy o podatku od towarów i usług, który to podatek nie może być ustalany przez Państwo Członkowskie w sposób sprzeczny z postanowieniami VI Dyrektywy VAT Rady UE w sprawie harmonizacji przepisów Państw Członkowskich. Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 w związku z art. 13 akapit B pkt d ww. dyrektywy obrót wierzycelnościami stanowiący jeden z podstawowych przedmiotów działalności Emitenta jest świadczeniem usług w rozumieniu przepisów o VAT i jest jednocześnie usługą zwolnioną od podatku.

### **Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników**

W przypadku ewentualnych zmian w zakresie świadczenia pracy na rzecz Spółki zarówno przez zarząd jak i innych kluczowych specjalistów, mogłoby mieć w krótkiej perspektywie (przejściowy okres dostosowawczy) negatywny wpływ na działalność Spółki.



**4. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

Odnośnie wierzytelności Spółki toczy się następujące postępowanie:

- 1) W lipcu 2011 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. złożył pozew przeciwko Meritum Bank ICB S.A. o zapłatę kwoty 3.988 tys. zł z tytułu wierzytelności nabytych uprzednio od Banku. PFH uzyskał wyrok zaoczny zasądający w całości kwotę roszczenia, na podstawie którego wyegzekwował od Banku należności w łącznej wysokości 4.641 tys. zł. Wpływ środków w ramach egzekucji nie kończy postępowania, które trwa w związku ze złożonym przez Meritum Bank ICB S.A. sprzeciwem. W dniu 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał wyrok, w którym uchylił wcześniejszy wyrok zaoczny. Spółka złożyła apelację od wyroku, zarzucając mu liczne uchybienia i naruszenie przepisów prawa i wniosła o jego uchylenie. Jednocześnie z ostrożności procesowej Spółka złożyła wniosek o zawezwanie Banku do próby ugodowej, celem umożliwienia otwarcia równoległe drugiego postępowania wynikającego z roszczenia o nienależne Bankowi świadczenie z tytułu ceny zapłaconej przez PFH za przedmiotowe wierzytelności.
- 2) Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy trwa postępowanie w sprawie przeciwko Vectra S.A. w upadłości likwidacyjnej o zapłatę kar umownych z tytułu umów leasingu zawartych przez Spółkę z Vectra S.A.. W listopadzie 2012 r. sąd wydał nieprawomocny nakaz zapłaty kwoty 3.027 tys. zł, do którego dłużnik złożył sprzeciw. W styczniu 2013 r. Sąd prowadzący postępowanie zawiesił postępowanie ze względu na upadłość likwidacyjną Vectra S.A. Wobec odmowy uznania wierzytelności przez Syndyka, w czerwcu 2013 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. wniósł do Sądu wniosek o odwieszenie postępowania. Postępowanie zostało odwieszona i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa. W sprawozdaniu finansowym wzmiankowana wierzytelność została objęta odpisem aktualizacyjnym do kwoty 0 zł.
- 3) W dniu 13 września 2013 r. Spółka otrzymała pozew w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości TMB S.A. Pozew dotyczy uznania za bezskuteczną względem masy upadłości czynności prawnej z dn. 22.11.2010 r. tj. umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu udzielonych przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. dla TMB S.A. pożyczek na kwotę 9.206 tys. zł. W ocenie Zarządu, powołane w pozwie okoliczności nie uwzględniają stanu faktycznego, zwłaszcza w zakresie określenia wartości przewłaszczonej nieruchomości. Syndyk określił wartość nieruchomości na kwotę 14.460 tys. zł nie powołując na dowód żadnej wyceny. Spółka dysponuje operatem szacunkowym sporządzonym w okresie kiedy było dokonane przewłaszczenie na kwotę 9.500 tys. zł, odpowiadającą kwocie udzielonych pożyczek.

Spółka nie jest stroną innych, niż wymienione powyżej, postępowań sądowych, postępowań przed sądem arbitrażowym lub organem administracji publicznej, w zakresie dotyczącym zobowiązań lub wierzytelności, których wartość stanowi 10% kapitałów własnych emitenta.

**5. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z określeniem ich udziału w sprzedaży ogółem, a także zmiany w tym zakresie w danym roku obrotowym**

Przedmiot działalności Spółki to działalność finansowa: krótkoterminowe pożyczki zabezpieczone na nieruchomościach oraz inwestycje w wierzytelności zabezpieczone hipotecznie.

Podstawowym produktem są krótkoterminowe pożyczki hipoteczne z przeznaczeniem na dowolny cel. Stosowanym zabezpieczeniem pożyczki jest przewłaszczenie nieruchomości bądź hipoteka na nieruchomości. Pożyczki udzielane są na okres maksymalnie 12 miesięcy. Przedmiotem zabezpieczenia mogą być przede wszystkim nieruchomości komercyjne a także niezabudowane posiadające aktualne warunki zabudowy, a także wysoki potencjał inwestycyjny, ponadto niezamieszkałe nieruchomości mieszkaniowe.

W przypadku niniejszego produktu, klientem docelowym są podmioty gospodarcze potrzebujące krótkoterminowego finansowania.

Drugim produktem jest wykup wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. Działalność w zakresie obrotu wierzytelnościami skupiona jest na wierzytelnościach wobec podmiotów gospodarczych, gdzie kwoty pojedynczych wierzytelności i wartość związanych z nimi zabezpieczeń przekraczają 1 mln zł. Szczególną uwagę firma kieruje na wierzytelności wobec przedsiębiorstw będących w stanie upadłości, bądź wobec których dotychczasowy wierzyciel wszczął postępowanie egzekucyjne.

Produkt skierowany jest przede wszystkim do banków. Sprzedaż wierzytelności umożliwia bankom natychmiastowe odzyskanie części bądź całości zainwestowanego kapitału.

<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2012</b>
Przychody z dyskonta	-640	634
Przychody z prowizji	18	510
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	855	4 516
Przychody z pożyczek	704	2 535
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	3 097	739
Pozostałe przychody	126	126
Razem	4 160	9 060

#### **6. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne.**

Z uwagi na przedmiot działalności Spółki w zakresie krótkoterminowych pożyczek hipotecznych, rynkiem zbytu można określić podmioty (zarówno osoby prawne jak i fizyczne) zainteresowane uzyskaniem krótkoterminowego finansowania. Podstawowym warunkiem jest, aby podmioty te dysponowały nieruchomościami spełniającymi kryteria stawiane przez Polski Fundusz Hipoteczny S.A. dla nieruchomości, które mają być przedmiotem zabezpieczenia pożyczek.

W przypadku drugiego obszaru działalności Spółki, jakim są wierzytelności zabezpieczone hipotecznie, Spółka nie posiada określonego rynku zbytu. Spółka może spieniężać nabyte wierzytelności poprzez:

- przejęcie i sprzedaż nieruchomości w trybie polubownym,
- przejęcie i sprzedaż nieruchomości w trybie egzekucyjnym,
- egzekucję należności pieniężnych poprzez egzekucję z nieruchomości,
- spłatę wierzytelności w ramach postępowania upadłościowego,
- sprzedaż wierzytelności.

Spółka działa na rynku krajowym.

#### **7. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji**

Transakcje z podmiotami powiązаныmi realizowane były na warunkach rynkowych.

#### **8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.**

W roku 2013 Spółce nie wypowiedziano umów kredytowych i umów pożyczek.

W roku 2013 Spółka nie zaciągała kredytów.

W roku 2013 Polski Fundusz Hipoteczny S.A. zaciągnął jedną pożyczkę. Pożyczkodawcą była spółka z Grupy Kapitałowej IDM S.A., Electus S.A.:

<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>Roczna stopa procentowa</b>	<b>Kwota pożyczki</b>	<b>Termin wymagalności</b>
09.07.2013	13%	750 000 zł	30.06.2014

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wymagalna jest pożyczka udzielona przez Electus SA. w kwocie 750 tys. zł. Spółka prowadzi rozmowy z Electus S.A. w celu renegotjacji warunków spłaty pożyczki. W dniu 31 marca 2014 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii AA w wysokości 1400 tys. zł, z której pozyskane środki mogą w części posłużyć do spłaty wymienionej pożyczki.



### **9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności**

Polski Fundusz Hipoteczny S.A. w ramach podstawowej działalności udziela krótkoterminowych pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. Pożyczki udzielane są na warunkach rynkowych, na okres maksymalnie 12 miesięcy z możliwością przedłużenia. Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka posiada portfel udzielonych pożyczek o wartości 12,9 mln zł. Pożyczki są zabezpieczone na nieruchomościach, których wartości pokrywają w pełni wartość udzielonych pożyczek z uwzględnieniem odsetek i prowizji. Oprocentowanie udzielonych pożyczek jest na poziomie rynkowym. W roku 2013 wystąpił znaczny spadek nowo udzielanych pożyczek spowodowany brakiem wystarczającej płynności w Spółce.

Informacje o udzielonych pożyczkach zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółki w punkcie 7.6.1 Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu.

### **10. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych (wyemitowanych w okresie objętym sprawozdaniem) do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.**

- 1) W dniu 12.02.2013 r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200 tys. zł, oprocentowanych według stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08.08.2013 r. Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30.07.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.
- 2) W dniu 18.02.2013 r. Spółka wyemitowała 200 obligacji imiennych serii W1 o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 200 tys. zł, oprocentowanych według stałej stopy 12% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 08.08.2013 r. Obligacje zostały wykupione w całości do dnia 30.07.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na inwestycje w ramach działalności podstawowej – pożyczki hipoteczne.
- 3) W dniu 30.10.2013 r. Spółka wyemitowała 541 obligacji imiennych serii Y o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 541 tys. zł oprocentowanych według stałej stopy 13% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 02.12.2013 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na wadium w licytacji komorniczej nieruchomości
- 4) W dniu 24.01.2014 r. Spółka wyemitowała 760 obligacji imiennych serii Z o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 760 tys. zł oprocentowanych według stałej stopy 10% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 24.07.2014 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na spłatę raty kredytu w Alior Bank S.A.
- 5) W dniu 31.03.2014 r. Spółka wyemitowała 1400 obligacji imiennych serii AA o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 1.400 tys. zł oprocentowanych według stałej stopy 10% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 31.12.2014 r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały częściowo na spłatę obligacji serii Z i przeznaczone zostaną w części na spłatę pożyczki udzielonej przez Electus S.A.

### **11. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a publikowanymi prognozami**

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2013.

### **12. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań**

W celu kontroli możliwości wywiązywania się z zobowiązań Spółka na bieżąco analizuje poziom zaciągniętych zobowiązań, terminy zapadalności zobowiązań oraz wskaźniki płynności.

Terminowość realizacji zobowiązań przez Spółkę powiązana jest z terminowością spłaty z tyt. udzielonych pożyczek lub uzyskania spłaty wierzytelności w zakładanym terminie.

Spółka prowadziła działania związane ze sprzedażą przedmiotów zabezpieczeń ustanowionych na jej rzecz w celu zapewnienia płynności finansowej i terminowej realizacji zobowiązań, jednak z uwagi na sytuację na rynku finansowym i rynku nieruchomości zamknięcie większości transakcji będzie możliwe dopiero w perspektywie kilku kolejnych miesięcy.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu nie wykupionych obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 14.000 tys. zł, których wykup przypadał na dzień 11 lutego 2013 r., obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r. oraz obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł., których termin wykupu przypadał na dzień 2 grudnia 2013 r.

Już po dniu bilansowym, 20 marca 2014 r. Spółka uzyskała zgody Obligatariuszy obligacji serii P i serii Y na prolongatę terminu ich wykupu do dnia 31 marca 2015 r. oraz uzgodniła wstępnie warunki prolongaty terminu wykupu obligacji serii U co najmniej do dnia 31 grudnia 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wymagalna jest również pożyczka udzielona przez Electus SA. w kwocie 750 tys. zł. Spółka prowadzi rozmowy z Electus S.A. w celu renegotjacji warunków spłaty pożyczki. W dniu 31 marca 2014 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii AA w wysokości 1400 tys. zł, z której pozyskane środki mogą w części posłużyć do spłaty wymienionej pożyczki.

W chwili obecnej, po przeprowadzonych działaniach restrukturyzacyjnych w zakresie własnego zadłużenia, Spółka może skoncentrować się na działaniach zmierzających do uwolnienia środków zainwestowanych w portfel pożyczek i wierzytelności oraz posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Planowane działania powinny wygenerować środki niezbędne do obsługi bieżących zobowiązań jak również zawierania nowych transakcji w zakresie podstawowego przedmiotu działalności Spółki.

### **13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

Przeprowadzana restrukturyzacja zadłużenia Spółki pozwala skupić się na działaniach mających na celu pozyskanie środków finansowych ze sprzedaży posiadanego portfela pożyczek i wierzytelności oraz nieruchomości inwestycyjnych. Spółka zamierza reinwestować w ten sposób uzyskane środki w podstawową działalność. Jednocześnie prowadzone są działania w zakresie restrukturyzacji kosztów w celu minimalizacji bieżących obciążeń.

Z chwilą zrealizowania, działania te powinny w ocenie Zarządu umożliwić Spółce odzyskanie rentowności oraz generowanie przepływów pieniężnych umożliwiających bieżącą obsługę posiadanego zadłużenia w dalszej perspektywie zapewnić środki na rozwój, w tym na inwestycje.

### **14. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik**

Na osiągnięty przez Polski Fundusz Hipoteczny w roku 2013 wynik nie miały wpływu czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

### **15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz perspektywy rozwoju działalności emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów wypracowanej strategii rynkowej**

Do czynników mających wpływ na przyszłe wyniki i działalność Spółki należą:

- uzyskanie spłaty nabytych przez spółkę wierzytelności,
- uzyskanie spłaty udzielonych pożyczek,
- przychody finansowe uzyskiwane w ramach działalności pożyczkowej,
- sprzedaż posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych,
- sprzedaż nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia nabytych przez Spółkę wierzytelności lub udzielonych przez Spółkę a niespłaconych pożyczek,
- restrukturyzacja zadłużenia Spółki w szczególności w zakresie terminów zapadalności poszczególnych serii obligacji,
- zakończenie trwających postępowań sądowych,
- restrukturyzacja kosztów działalności bieżącej.

Spółka intensyfikuje działania zmierzające do odzyskania środków zainwestowanych w ramach podstawowego przedmiotu działalności. Skuteczność działań w zakresie uzyskania spłaty części nabytych przez Spółkę

wierzytelności jak również zaspokojenia Spółki jako wierzyciela z nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia niespłaconych pożyczek jest podstawowym warunkiem dalszego funkcjonowania Spółki. Restrukturyzacja aktywów inwestycyjnych oraz zmniejszenie poziomu kosztów operacyjnych i dostosowanie go do skali i zakresu prowadzonej działalności są przesłankami niezbędnymi do trwałego odzyskania przez Spółkę płynności oraz zgromadzenia zasobów pieniężnych, tak ze źródeł wewnętrznych jak i pochodzących z zewnętrznego finansowania, niezbędnych do wznowienia działalności w zakresie udzielania pożyczek i skupu wierzytelności.

#### **16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego grupą kapitałową**

W roku 2013 nie miały miejsca zmiany zasad zarządzania Spółką jak i podmiotem zależnym spółką SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

#### **17. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia przez przejęcie**

Spółka nie zawierała umów z osobami zarządzającymi, które przewidują rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

#### **18. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki**

##### **Zarząd**

**31.12.2012 r.**

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych wypłacone w roku 2013</b>	<b>Inne</b>	<b>Inne należne w 2013 r. a nie wypłacone</b>
Mirosław Magda	Prezes Zarządu	184	0	0
Leszek Szwedo	Wiceprezes Zarządu	68,5	0	0

##### **Rada Nadzorcza**

**31.12.2012 r.**

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych wypłacone w roku 2013</b>	<b>Inne</b>	<b>Inne należne w 2012 r., a nie wypłacone</b>
Rafał Abratański	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	0
Grzegorz Leszczyński	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Barbara Ludwikowska-Michniak	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Maciej Drogoń	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Rafał Semczyszyn	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0
Andrzej Rabenda	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0

**19. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)**

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji Spółki ani udziałów w podmiocie zależnym, spółce SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

**20. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy**

Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

**21. Informacje o:**

**1) Dacie zawarcia umowy z podmiotem dokonującym badania sprawozdania finansowego**

Umowa z dnia 26 marca 2014 r. zawarta z Kancelaria Biegłego Rewidenta – Anna Kuza i Wspólnicy sp. k. zlecająca przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i wydanie opinii i raportu z przeprowadzonego badania.

**2) Wynagrodzeniu podmiotu dokonującego badania sprawozdania, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy**

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego i sprawozdania skonsolidowanego za rok 2013: 18.000,00 zł (netto).

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok 2012: 27.000,00 zł (netto).

**3) Wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy**

Wynagrodzenie Autoryzowanego Doradcy wypłacone w roku 2013: 22.800,- zł (netto), w roku 2012: 22.800,- zł (netto).

**22. Informacje o zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym za rok 2013.**

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu nie wykupionych obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 14.000 tys. zł, których wykup przypadał na dzień 11 lutego 2013 r., obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r. oraz obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł., których termin wykupu przypadał na dzień 2 grudnia 2013 r. Już po dniu bilansowym, 20 marca 2014 r. Spółka uzyskała zgody Obligatariuszy obligacji serii P i serii Y na prolongatę terminu ich wykupu do dnia 31 marca 2015 r. oraz uzgodniła wstępnie warunki prolongaty terminu wykupu obligacji serii U co najmniej do dnia 31 grudnia 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wymagalna jest również pożyczka udzielona przez Electus SA. w kwocie 750 tys. zł. Spółka prowadzi rozmowy z Electus S.A. w celu renegotjacji warunków spłaty pożyczki. W dniu 31 marca 2014 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii AA w wysokości 1400 tys. zł, z której pozyskane środki mogą w części posłużyć do spłaty wymienionej pożyczki.

Wrocław, dnia 7 kwietnia 2014 r.

Adam Nocoń  
Prezes Zarządu



Michał Lityński  
Członek Zarządu

