



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.
za rok 2014**

Wrocław, 3 czerwca 2015 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, info@pfh.pl

Organy Spółki

Zarząd na dzień 31 grudnia 2014 r.:

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

Zmiany w składzie Zarządu w roku 2014:

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.

W związku z upływem 3-letniej kadencji Zarządu w dniu 11 sierpnia 2014r. Rada Nadzorcza powołała do Zarządu Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A. Adama Noconia, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu i Michała Lityńskiego, powierzając mu funkcję członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2014 r.:

- Bogdan Duszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Chmielewski – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Orzełowski - Członek Rady Nadzorczej
- Katarzyna Borowska - Członek Rady Nadzorczej
- Violetta Zydlewska - Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku 2014:

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

Z dniem 31 sierpnia 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Rafał Wojciechowski.

Z dniem 7 października 2014 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Wojciech Łaciak.

Z dniem 7 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. odwołało z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Monikę Nowakowską
- Karola Kolouszka

Z dniem 7 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A. powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej:

- Bogdana Duszka
- Konrada Orzełowskiego
- Katarzynę Borowską
- Violetę Zydlewską

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 6 lutego 2015 r. oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej skutkujące z najbliższym Walnym Zgromadzeniem złożyła Violetta Zydlewska.

Z dniem 4 marca 2015 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożyła Katarzyna Borowska.

W związku z powyższymi rezygnacjami oraz wezwaniem otrzymanym od uprawnionego Akcjonariusza, Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie na dzień 29 maja 2015r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w dniu 29 maja 2015 roku podjęło uchwały w sprawie:

odwołania Pana Macieja Chmielewskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej oraz powołało Pana Marcina Skrobek, Pana Kamila Sieczkę i Pana Konrada Kosierkiewicza, do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Bogdan Duszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej

- Konrad Orzełowski - Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Skrobek - Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Sieczka - Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Kosierkiewicz - Członek Rady Nadzorczej

Prokura:

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w Spółce nie było prokurentów.

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	99,04%	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 2014 r.

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

W dniu 18 lutego 2015 r. Sputnik 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ogłosił w trybie art. 74 ust. 1 oraz art. 91 ust. 6 Ustawy o ofercie, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż wszystkich pozostałych akcji Spółki. W wyniku ogłoszenia Akcjonariusz nabył 3.159 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 0,06% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługuje 3.159 głosów, co stanowi 0,06% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Przed wezwaniem Akcjonariusz posiadał 5.396.712 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowiło 99,79% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługiwało 5.396.712 głosów, co stanowiło 99,79% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Po wezwaniu Akcjonariusz posiada 5.399.871 akcji Polskiego Funduszu Hipotecznego S.A., co stanowi 99,84% udziału w kapitale zakładowym Spółki, na które przysługuje 5.399.871 głosów, co stanowiło 99,84% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Sputnik 1 FIZ AN	5 399 871	99,84%	99,84%

Pozostali	8 454	0,16%	0,16%
Razem	5 408 325	100,00%	100,00%

Podmioty zależne

Na dzień 31.12.2014 r. Polski Fundusz Hipoteczny S.A. posiadał podmiot zależny: spółkę SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz SPV2 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i w związku z tym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Siedziba SPV1 Sp. z o.o. : Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

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: 2.036 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.

Siedziba SPV2 Sp. z o.o. : Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 265 o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 265 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 265 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 15.01.2015r. Spółka zbyła 100% udziałów w spółce SPV2 Sp. z o.o.

W dniu 03.04.2015r. Spółka powołała kolejną spółkę celową pod firma SPV3 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu

Siedziba SPV3 Sp. o.o.: Wrocław (50-073), ul. św. Antoniego 23.

Liczba posiadanych przez Polski Fundusz Hipoteczny udziałów: 509 o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy.

Cena nabycia wyżej wymienionych udziałów: 509 tys. zł.

Ujęcie w księgach: 509 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

Stan początkowy

Spółka rozpoczynała rok 2014 w bardzo złej kondycji finansowej. Działalność operacyjna koncentrowała się na obsłudze zrealizowanych uprzednio transakcji, ostatnie transakcje w zakresie budowy portfela wierzytelności/ udzielania pożyczek zabezpieczonych hipotecznie były zrealizowane w 2012 roku. Spółka rozpoczynała rok 2014 z dużymi problemami finansowymi, kończąc rok 2013 z 89% spadkiem przychodów w zakresie podstawowego przedmiotu działalności, większość przychodów osiągając ze sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Uzyskane środki przeznaczane były na finansowanie kosztów operacyjnych, natomiast Spółka nie realizowała swoich zobowiązań finansowych, w konsekwencji czego na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu nie wykupionych obligacji na łączną kwotę 17.129 tys. zł nominału. Zarząd Spółki powołany w marcu 2014 roku jako priorytety działań na rok 2014 wyznaczył ustabilizowanie sytuacji finansowej Spółki. W konsekwencji prowadzonych działań, większość zadłużenia Spółki została zrestrukturyzowana.

Zmiany w akcjonariacie Spółki

W konsekwencji działań restrukturyzacyjnych w grupie kapitałowej IDM S.A. w dniu 8.01.2014 r. nastąpiła zmiana udziałowca większościowego Spółki, którym został Fundusz Distressed Assets FIZAN zarządzany przez Noble Funds TFI S.A. a następnie w dniu 14 lutego Sputnik 1 FIZAN zarządzany przez Saturn TFI S.A. Ze względu na zaangażowanie funduszy zarządzanych przez Inventum TFI S.A. w finansowanie dłużne Spółki oraz w certyfikaty Sputnik 1 FIZAN, kontrolę nadzorczą nad Spółką sprawowali przedstawiciele zarówno Saturn TFI S.A. jak i Inventum TFI S.A.

Wniosek o upadłość Spółki

Historycznie Spółka była spółką córką Electus S.A. w konsekwencji czego Spółka miała również finansowanie dłużne od Electus S.A. Przedstawiciel Electus S.A. zasiadał w zarządzie Spółki do dnia 25 marca 2015 roku.

Wraz z udziałem przedstawicieli TFI Inventum S.A. prowadzone były rozmowy z Electus S.A. na temat restrukturyzacji zadłużenia, jakie Spółka posiadała wobec powyższego podmiotu. Pomimo tego, w dniu 11.06.2014 r. Spółka otrzymała informację z Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu o złożeniu przez Electus S.A. wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Spółki oraz o wydaniu przez Sąd postanowienia o zabezpieczeniu majątku Spółki przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

W konsekwencji toczonych negocjacji z Electus S.A. jak również wypełnienia przez Spółkę nałożonego przez Sąd zobowiązania, tj. usunięcia wszystkich przesłanek swojej niewypłacalności, Sąd w dniu 20 sierpnia 2014 roku uznał za skuteczne wycofanie wniosku o upadłość i wydał postanowienie o umorzeniu postępowania, jednocześnie uchylił postanowienie o zabezpieczeniu majątku Spółki oraz odwołał tymczasowego nadzorcę sądowego.

Ze względu na pogarszającą się sytuację płynnościową funduszy zarządzanych przez TFI Inventum S.A., pomimo wcześniejszych deklaracji dotyczących pozostawienia w Spółce środków uzyskiwanych ze spieniężania poszczególnych aktywów stanowiących zabezpieczenie obligacji nabytych przez wzmiankowane fundusze, Spółka zmuszona była przeznaczyć uzyskanie środki na wcześniejszy wykup tychże.

Zaprzestanie działalności przez TFI Inventum S.A.

W dniu 07 października 2014 roku zarząd TFI Inventum poinformował o otrzymaniu decyzji Komisji Nadzoru Finansowego o odebraniu licencji na prowadzenie działalności w zakresie zarządzania funduszami inwestycyjnymi. Decyzja powyższa miała charakter natychmiastowej wykonalności.

Oznaczało to, iż fundusze będące dotychczas w zarządzaniu przez TFI Inventum zostały przejęte do zarządzania przez ich depozytariuszy. Dla Spółki oznaczało to iż pojawiły się dwie nowe instytucje zarządzające aktywami na które składały się m.in. obligacje wyemitowane przez Spółkę.

Ze względu na fakt, iż głównym zadaniem depozytariuszy było znalezienie nowych zarządzających, fundusze zamknięte zostały przekazane w zarządzanie przez TFI Saturn S.A., natomiast fundusze otwarte podlegają likwidacji. Z punktu widzenia Spółki oznaczało to zmniejszone możliwości negocjacyjne w zakresie prolongaty zadłużenia będącego częścią aktywów funduszy otwartych.

Przygotowanie nowej strategii rozwoju Spółki.

W III oraz IV kwartale 2014 roku, Spółka prowadziła we współpracy z TFI Saturn S.A. oraz zewnętrznymi podmiotami pracującymi na zlecenie TFI Saturn S.A. prace nad przygotowaniem do wdrożenia nowej strategii działalności określonej przez Zarząd Spółki. Prace powyższe zostały ukończone w grudniu 2014 roku.

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym

Spółka zanotowała 66% spadek przychodów ze sprzedaży będący wynikiem ograniczonej działalności operacyjnej jak również konsekwencją faktu iż Spółka w latach poprzednich zrealizowała transakcje sprzedaży najbardziej płynnych aktywów w celu finansowania kosztów działalności bieżącej. W roku 2014 również ze względu na opisane wyżej zdarzenia aktywność Spółki uległa znacznemu ograniczeniu. Przychody uzyskane w zakresie działalności podstawowej w okresie sprawozdawczym wyniosły 1.432 tys. zł i wynikały z realizacji nabytych wierzytelności 460 tys. zł (32%), ze sprzedaży nieruchomości 319 tys. zł (22%), ze spłaty pożyczek 318 tys. zł (22%) oraz ze sprzedaży produktów i usług (administrowanie hipotekami) 317 tys. zł (22%).

Zarząd Spółki koncentrował swoje działania na redukcji kosztów działalności operacyjnej, w konsekwencji w konsekwencji czego zostały one obniżone o 39% w stosunku do roku poprzedniego (koszty działalności operacyjnej bez wartości sprzedanych nieruchomości). W konsekwencji powyższego na poziomie wyniku ze sprzedaży Spółka zmniejszyła stratę o 94% w stosunku do roku poprzedniego. Strata na poziomie działalności operacyjnej jest pochodną ujawnień aktywów i rezerw na zobowiązania w konsekwencji wyroków sądowych dla spraw toczących się z udziałem Spółki. Na poziomie pozostałej działalności operacyjnej Spółka wykazała przychody w wysokości 2.162 tys. zł (385 tys. zł w roku 2013), na które wpływ miało przede wszystkim ujawnienie po stronie aktywów wierzytelności dochodzonej na drodze sądowej w konsekwencji pozytywnych rozstrzygnięć postępowań sądowych. Na zwiększony poziom pozostałych kosztów operacyjnych (4.966 tys. zł w roku 2014 w stosunku do 1.228 tys. w roku 2013) wpływ miała konieczność utworzenia rezerwy na zobowiązanie wobec Meritum Bank ICB S.A. w łącznej kwocie 6.448 tys. zł, z czego część kapitałowa w wysokości 4.725 tys. zł stanowi pozostałe koszty operacyjne, a odsetki 1.723 tys. zł zostały ujęte w kosztach finansowych. Łącznie koszty finansowe wyniosły 4.838 tys. zł i poza w/w kwota odsetek wobec Meritum Bank ICB S.A. składały się na nie przede wszystkim odsetki od obligacji w łącznej kwocie 2.233 tys. zł oraz koszt aktualizacji udziałów w spółce SPV1 Sp. z o.o. w wysokości 655 tys. zł. Przychody finansowe wyniosły łącznie 695 tys. zł, z czego główna część 472 tys. zł stanowiły odsetki od wierzytelności wobec Pol-Aqua SA.

Rok 2014 był trzecim z rzędu, w którym Spółka zanotowała stratę. Łącznie w latach 2012-2014 strata wyniosła 15.519 tys. zł. W związku z wykazaniem w bilansie straty przekraczającej sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, na podstawie art. 397 Kodeksu spółek handlowych, na wniosek Zarządu Spółki, na dzień 29 maja 2015r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło decyzję o kontynuowaniu działalności przez Spółkę jednocześnie nie decydując się na wskazanie źródeł finansowania straty.

Na dzień 31.12.2014r. kwota przeterminowanych zobowiązań Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji oraz zaciągniętych kredytów wynosiła 4.988 tys. zł, co stanowiło 15% sumy zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

Sytuacja bieżąca/ po dacie bilansowej.

Warunkiem koniecznym podjęcia decyzji w zakresie wdrożenia założeń nowej strategii rozwoju, jest ostateczne rozstrzygnięcie sporu toczzonego przez Spółkę z Meritum Bank ICB S.A. oraz dostosowanie terminów zapadalności poszczególnych serii obligacji do oczekiwanych wpływów ze sprzedaży aktywów stanowiących ich zabezpieczenie.

Zarząd Spółki podjął działania w kierunku rozwiązania powyższego sporu w drodze porozumienia z Alior Bank S.A., właścicielem 97,9% akcji Banku Meritum ICB S.A.

Odnosnie renegotjowania terminów zapadalności podejmowane są rozmowy z udziałem przedstawicieli głównego akcjonariusza Spółki zarówno ING BSK S.A. (depozytariuszem funduszy otwartych byłego TFI Inventum S.A.) jak i Electus S.A. w powyższym zakresie. Kluczowym problemem są obligacje serii U, gdzie ze względu na odebranie licencji TFI Inventum S.A. nie mogły zostać zrealizowane działania w zakresie skupienia powyższych obligacji od Electus S.A. a następnie ich prolongaty.

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 osiąganych 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 wpływać mogą 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 zwieszone prawdopodobieństwo 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 wierzytelności hipotecznych i pożyczek hipotecznych. Biorąc jednak pod uwagę, że wierzytelności 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 wierzytelności 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 wierzytelności. Spółka eliminuje to ryzyko poprzez analizę potencjalnych inwestycji. Podkreślić należy, że Spółka nie nabywa wierzytelności w walutach obcych. W przypadku wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych w walutach obcych, przedmiotem transakcji są już wierzytelności przewalutowane i wymagalne w złotych. Pozwala to na ustalenie poziomu zaspokojenia wierzytelności 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 zapewniającym większe bezpieczeństwo obrotu wierzytelnościami 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 wierzytelnościami oraz kwalifikacji podatkowej czynności związanych z dochodzeniem wierzytelności 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 wierzytelnościami 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

Oдноśnie wierzytelności Spółki toczą się następujące postępowanie:

- 1) W lipcu 2011r. 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 2013r. 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. W dniu 20-04-2015r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. W słownym uzasadnieniu wyroku sąd ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że nie doszło do skutecznego przeniesienia wierzytelności. Spółka wystąpiła o uzasadnienie wyroku w celu ustalenia podstaw do złożenia skargi kasacyjnej. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie otrzymała uzasadnienia. Skutkiem powyższego wyroku jest powstanie po stronie Spółki zobowiązania do zwrotu kwoty 4.641 tys. zł wraz z kosztami i odsetkami ustawowymi, na które Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 6.542 tys. zł. Jednocześnie wg posiadanych przez Spółkę opinii, wobec przyjęcia przez sąd, że nie doszło do skutecznego nabycia spornej wierzytelności, Spółce przysługuje wobec banku roszczenie o zwrot proporcjonalnej części ceny uiszczonej za tę wierzytelność. Zarząd Spółki podjął działania w kierunku rozwiązania powyższego sporu w drodze porozumienia z Alior Bank S.A., właścicielem 97,9% akcji Banku Meritum ICB S.A.

Utworzenie rezerwy, o której mowa powyżej spowodowało wykazanie w bilansie straty przekraczającej sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału

zakładowego, w związku z tym, na podstawie art. 397 Kodeksu spółek handlowych, na wniosek Zarządu Spółki, na dzień 29 maja 2015r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w dniu 29 maja 2015 roku podjęło decyzję o kontynuowaniu działalności przez Spółkę stosownie do regulacji art. 397 K.S.H., jednocześnie nie decydując się na wskazanie źródeł finansowania straty.

- 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. W dniu 02-07-2014r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił pozew. Spółka złożyła apelację od wyroku. W dniu 20-04-2015r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. W dniu 26-05-2015r. Spółka wniosła skargę kasacyjną podnosząc w niej m.in. zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisów prawa materialnego i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku. W sprawozdaniu finansowym za 2013r. 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sprawa jest w toku w sądzie I instancji. Na rozprawach 24-11-2014 i 16-04-2015 Sąd wysłuchał zeznań części świadków. Kolejna rozprawa została wyznaczona na dzień 29-07-2015r.
- 4) W dniu 26.03.2012r. Spółka zawarła z Przedsiębiorstwem Robót Inżynierskich Pol – Aqua SA umowę przelewu wierzytelności w stosunku do Vectra S.A. w upadłości układowej. Wobec złożenia przez Pol-Aqua w umowie oświadczenia dot. stanu prawnego cedowanej wierzytelności, niezgodnego z jej faktycznym stanem prawnym, Spółka wstrzymała się z zapłatą drugiej raty ceny za wierzytelność w wysokości 612 tys. zł oraz skierowała do Pol-Aqua oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, złożonego w umowie i wezwała Pol-Aqua do zwrotu pierwszej raty zapłaconej ceny za wierzytelność w wysokości 1.531 tys. zł. Pol-Aqua złożyła przeciwko Spółce pozew o zapłatę kwoty 612 tys. zł. W dniu 21.03.2014r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wydał wyrok, w którym oddalił powództwo w całości. Pol-Aqua złożyła apelację od tego wyroku, która w dniu 03.09.2014r. została oddalona przez Sąd Apelacyjny. W związku z powyższym Spółce przysługuje w stosunku do Pol-Aqua wierzytelność o zwrot kwoty 1.531 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.08.2012r. W związku z powyższym w sprawozdaniu rocznym w bilansie po stronie aktywów ujawniono wierzytelność dochodzoną na drodze sądowej od Pol-Aqua w kwocie 2 003 tys. zł. W marcu 2015r. na podstawie w/w wyroków Spółka wyegzekwowała od Pol-Aqua zasądzone koszty postępowań sądowych w kwocie 13 tys. zł. Wystosowała także do Pol-Aqua wezwanie o o zwrot zapłaconej części ceny za wierzytelność. Równocześnie do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa zostało złożone zawezwanie do próby ugodowej. Sąd wyznaczył termin posiedzenia na dzień 07.07.2015r. W przypadku odmowy ze strony Pol-Aqua Spółka skieruje do sądu pozew o zapłatę.

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.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	31.12.2014	31.12.2013
Przychody z dyskonta	460	-640
Przychody z prowizji	0	18
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	317	855
Przychody z pożyczek	318	704
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	319	3 097
Pozostałe przychody	18	126
Razem	1 432	4 160

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 powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane były na warunkach rynkowych.

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

W roku 2014 Spółce nie wypowiedziano umów kredytowych i umów pożyczek. Spółka nie zaciągała także żadnych nowych kredytów lub pożyczek.

9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, 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 2014 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 2014 spółka nie udzielała nowych pożyczek ze względu na brak 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 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. Obligacje zostały wykupione w dniu 31-03-2014r
- 2) W dniu 31-03-2014r. Spółka wyemitowała 1400 obligacji serii AA o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 1.400.000 zł, oprocentowanych wg stałej stopy 10% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 31-12-2014.; Obligacje zostały wykupione w części w dniu 29-08-2014r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały częściowo na spłatę obligacji serii Z i w części na spłatę pożyczki udzielonej przez Electus S.A.
- 3) W dniu 19-05-2014r. Spółka wyemitowała 700 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł na łączną wartość 700.000 zł, oprocentowanych wg zmiennej stopy WIBOR 6M+7,25pp w skali roku, z terminem wykupu w dniu 16-05-2016r. Środki z emisji obligacji przeznaczone zostały na spłatę zobowiązań z tytułu leasingu oraz na sfinansowanie bieżącej działalności.

11. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a publikowanymi prognozami

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2014.

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 sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiadała zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 2.588 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 29 listopada 2013 r., obligacji serii AA o łącznej wartości nominalnej 46 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 31 grudnia 2014 r., obligacji serii Y o wartości nominalnej 541 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 31 marca 2015r. oraz odsetek od obligacji serii A w kwocie 69 tys. zł, których termin wykupu przypadał na dzień 16 listopada 2014 r. i 15 maja 2015r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiada także wymagalne zobowiązania wobec Electus SA z tytułu udzielonej pożyczki w kwocie 600 tys. zł, wobec Domu Maklerskiego IDM SA z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 70 tys. zł, wobec Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska SA z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 9,7 tys., wobec Doradztwo Finansowe IDMSA.PL Sp. z o.o. z tytułu niezapłaconych faktur w łącznej kwocie 9,5 tys. oraz wobec Jupiter SA z tytułu wpłaconej kaucji w kwocie 29 tys. zł.

Zobowiązania powyższe zostaną pokryte z planowanych do uzyskania w najbliższych miesiącach przychodów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka posiada także wymagalne zobowiązanie wobec Alior Bank SA z tytułu kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności (umowa z dnia 29 czerwca 2011 r.) w wysokości 4.520 tys. zł. Spłata kredytu w sześciu równych półrocznych ratach kapitałowych płatnych począwszy od 30 listopada 2011 r. do dnia 31 maja 2014r. . Zabezpieczeniem kredytu jest: hipoteka łączna do kwoty 6.780 tys. zł ustanowiona na pierwszym miejscu na: nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Sudeckiej, KW nr LE1L/00058794/9 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną KW nr LE1L/00075455/6 oraz na prawie własności nieruchomości położonej w Zgorzelcu KW JG1Z/00035793/0 oraz na udziale w części działki stanowiącej drogę wewnętrzną położonej w Zgorzelcu KW nr JG1Z/00049300/9. Wartość godziwa zabezpieczeń wynosi odpowiednio: 1 130 tys. zł i 5 310 tys. zł. Kwota zobowiązania z tytułu w/w kredytu na dzień 31 grudnia 2014 r.: 406 tys. zł, a nadziew sporządzenia sprawozdania 328 tys. zł;

Zgodnie z ustalonymi z bankiem warunkami, Spółka dokonuje spłat kredytu ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie powyższego finansowania.

W chwili obecnej, kluczowy dla Spółki pozostaje rozwiązanie sprawy procesu sądowego z Meritum Bank ICB S.A. Rozwiązanie bazujące na kompensacie wzajemnych roszczeń i ewentualne rozliczenie się kwotą netto jest kluczowe z punktu widzenia kontynuowania działalności przez Spółkę.

Zakończenie sporu z Meritum Bank ICB S.A. otwiera Spółce drogę do kontynuacji prowadzonych w roku poprzednim działań restrukturyzacyjnych w zakresie zadłużenia Spółki.

Otwartą kwestią pozostaje określenie po przeprowadzonych działaniach restrukturyzacyjnych w zakresie własnego zadłużenia, sposobu i zakresu finansowania rozwoju działalności Spółki. W ocenie Zarządu posiadane jak i planowane do uzyskania aktywa powinny wygenerować środki niezbędne do obsługi zaciągniętych zobowiązań oraz sfinansowania kosztów działalności bieżącej.

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

Pozytywne rozwiązanie kluczowych dla Spółki w chwili obecnej spraw, tj. zakończenia sporu z Meritum Bank ICB S.A. oraz restrukturyzacji zadłużenia w stosunku do stron trzecich są warunkiem koniecznym do określenia zakresu i skali dalszego funkcjonowania Spółki w tym ewentualnej rewitalizacji działalności / wdrożenia opracowanej strategii rozwoju.

Restrukturyzacja zadłużenia Spółki powinna pozwolić skupić się na działaniach mających na celu pozyskanie środków finansowych ze sprzedaży posiadanego portfela pożyczek i wierzytelności oraz nieruchomości inwestycyjnych oraz ewentualne reinwestowanie uzyskanych w ten sposób środków w podstawową działalność.

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

Zmiany własnościowe, złożone wnioski o upadłość, zdecydowanie ograniczyły Zarządowi Spółki możliwość realizacji działań sanacyjnych. Ewentualny wpływ na wynik należy rozpatrywać w kategoriach niezrealizowanych alternatyw/ utraconych możliwości.

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, .

Spółka zintensyfikowała w roku 2014 działania mające na celu uzyskanie spłaty części nabytych przez Spółkę wierzytelności oraz prowadziła postępowania mające na celu zaspokojenie Spółki jako wierzyciela z nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia niespłaconych pożyczek. Z uwagi na sytuację na rynku nieruchomości, uzyskanie spłaty należności w ramach realizacji zabezpieczenia z nieruchomości wiąże się z ryzykiem przesunięcia transakcji sprzedaży w czasie lub koniecznością zaakceptowania ceny poniżej historycznie szacowanej wartości rynkowej.

Zarząd Spółki wskazuje iż na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego kluczową co do dalszego istnienia okolicznością, która potencjalnie może zagrozić możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości jest niekorzystne zakończenie sporu z Meritum Bank ICB S.A. (dokładny opis w części dotyczącej opisu toczących się postępowań sądowych).

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

W roku 2014 nie miały miejsca zmiany zasad zarządzania Spółką dominującą jak i podmiotami zależnymi spółką SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i SPV2 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

31.12.2014 r.

Imię i nazwisko	Stanowisko	Wynagrodzenie - kwoty brutto w tysiącach złotych wypłacone w roku 2014	Inne	Inne należne w 2014 r. a nie wypłacone
Adam Nocoń	Prezes Zarządu	12,6	0	0
Michał Lityński	Członek Zarządu	12,6	0	0

Rada Nadzorcza

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki nie pobierają wynagrodzeń.

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 oraz SPV2 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 17 marca 2015 r. zawarta z Kancelarią Audytorską Dudek i Partnerzy Biegli Rewidenci zlecająca przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki na dzień 31 grudnia 2014 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 2014: 15.000,00 zł (netto).

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

3) Wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy

Wynagrodzenie Autoryzowanego Doradcy wypłacone w roku 2014: 7.200,- zł (netto), w roku 2013: 22.800,- zł (netto).

22. Informacje o zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym za rok 2014.

Informacje te zostały szczegółowo opisane w punkcie 4 i punkcie 12.

Wrocław, dn. 3 czerwca 2015r.


Adam Nociński
PREZES ZARZĄDU


Michał Jętyński
CZŁONEK ZARZĄDU