



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

weksle@yanokhipoteczny.pl  
yanokhipoteczny.pl

# 2020 | RAPORT III KWARTAŁ

FUNDUSZ HIPOTECZNY YANOK



Fundusz Hipoteczny Yanok sp. z o.o.  
ul. Ignacego Krasickiego 36A  
30-503 Kraków



weksle@yanokhipoteczny.pl



Godziny pracy:  
pn - pt: 8:00 do 17:00



# WPROWADZENIE

Minął trzeci kwartał 2020 roku, w związku z tym stworzyliśmy kolejny raport dotyczący naszych wyników finansowych. Jest to kompleksowe zestawienie zawierające dane bilansowe, statystyki opisowe dotyczące Pożyczkobiorców, ich działalności oraz nieruchomości przedstawianych pod zabezpieczenie. Zebraliśmy także dane statystyczne dotyczące naszych Inwestorów.

Obecnie przygotowujemy dla Państwa raport za 5 lat działalności Funduszu. W nim zawarte zostaną dane dotyczące naszych wyników finansowych na przestrzeni 5 lat, Pożyczkobiorców oraz Inwestorów. Szczegółowo zaprezentujemy w nim również informacje uzyskane dzięki przeprowadzonej wśród Inwestorów anonimowej ankiecie.

**ANNA NAŚCISZEWSKA**  
Prezes Funduszu Hipotecznego Yanok

# SPIS TREŚCI

|    |  |    |                       |
|----|--|----|-----------------------|
| 02 | DANE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2020   | 06 | PROFIL POŻYCZKOBIORCY |
| 04 | ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE  | 08 | PROFIL INWESTORA      |
| 05 | LTV CAŁKOWITE WSKAŹNIK WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK DO WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ, STAN NA DZIEŃ 30.09.2020 R. | 10 | WSKAŹNIKI FINANSOWE   |





# DANE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2020

## 01

Raport został stworzony na podstawie danych bilansowych za trzy kwartały 2020 roku.

Prezentowane dane i wskaźniki finansowe umożliwiają Inwestorom bieżące monitorowanie kondycji finansowej Funduszu oraz ocenę bezpieczeństwa dokonywanych inwestycji.

W poniższej tabeli zestawiono dane finansowe Funduszu za trzy kwartały 2020 roku z informacjami zawartymi w raporcie za drugi kwartał 2020 roku.

|   | II kwartał 2020 r.  | III kwartał 2020 r. |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Wartość sprzedaży</b><br>(przychody netto) | 3 317 355 zł 75 gr  | 4 308 549 zł 92 gr  |
| <b>Zysk brutto</b><br>(przed podatkiem CIT)   | 1 516 791 zł 20 gr  | 1 953 520 zł 12 gr  |
| <b>Suma aktywów/pasywów</b>                   | 40 659 188 zł 39 gr | 43 494 246 zł 98 gr |



SYTUACJĘ FINANSOWĄ  
FUNDUSZU PO III KWARTALE  
MOŻNA OKREŚLIĆ JAKO  
DOBRA.

## ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI

### STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE TRWAJĄCYCH POŻYCZEK UDZIELONYCH PRZEZ FUNDUSZ

#### ZABEZPIECZENIA UDZIELONYCH POŻYCZEK

50%

MIESZKANIA, DOMY JEDNORODZINNE LUB BUDYNKI MIESZKALNE

13%

DZIAŁKI BUDOWLANE

11%

BUDYNKI WZASOWO-HOTELOWE

8%

BUDYNKI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWE

5%

BUDYNKI ADMINISTRACYJNO-BIUROWE

Najwięcej pożyczek udzielonych przez Fundusz zabezpieczonych jest nieruchomościami o charakterze mieszkalnym. Ponad 50% pożyczek zabezpieczonych jest mieszkaniem, domem jednorodzinnym lub budynkiem mieszkalnym. Takie nieruchomości niosą za sobą niewielkie ryzyko ze względu na swoją płynność.

Działki budowlane stanowią 13% wszystkich nieruchomości, na których zabezpieczony jest Fundusz.

Ponownie tak jak w poprzednim kwartale budynki wczasowo-hotelowe to zabezpieczenie w przypadku 11% pożyczek. Po 8% pożyczek zabezpieczonych jest budynkami produkcyjno-magazynowymi oraz lokalami użytkowymi.

W przypadku 5% pożyczek zabezpieczenie stanowi budynek administracyjno-biurowy.

### LTV CAŁKOWITE WSKAŹNIK WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK DO WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ, STAN NA DZIEŃ 30.09.2020 R.

Wskaźnik LTV (loan to value) wyraża stosunek wysokości pożyczki do wartości nieruchomości będącej jej zabezpieczeniem. Zależność ta jest podstawową informacją służącą do oceny ryzyka kredytowego.

W celu obliczenia całkowitego LTV zestawiono wartość wszystkich trwających pożyczek udzielonych przez Fundusz na dzień 30.09.2020 r. z wartością

nieruchomości stanowiących ich zabezpieczenie.

Fundusz Hipoteczny Yanok udziela pożyczek zabezpieczonych hipotekami ze środków pochodzących od Inwestorów wekslowych oraz ze środków własnych.

|   |                  |
|---|------------------|
| Suma udzielonych, trwających pożyczek na dzień 30.09.2020                       | 31 846 601,44 zł |
| Wartość nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych, trwających pożyczek | 95 581 186,00 zł |
| Całkowite LTV na dzień 30.09.2020   | 33,32%           |

Łączna wartość trwających pożyczek na dzień 30.09.2020 r. wynosi 31 846 601,44 zł, a wartość ich zabezpieczeń 95 581 186,00 zł, co daje wskaźnik LTV na poziomie 33,32%. Oznacza to, że środki pochodzące od Inwestorów wekslowych są zabezpieczone nieruchomościami wartymi trzykrotnie więcej.

Średnia wysokość udzielonej pożyczki wynosi: **1 273 864,06 zł**

Średnia wartość zabezpieczenia pojedynczej pożyczki wynosi: **3 823 247,44 zł.**



**CAŁKOWITE LTV**  
NA DZIEŃ 30.09.2020

**33,32%**



## PROFIL POŻYCZKOBIORCY



Podczas weryfikacji Wniosków Wstępnych o Pożyczkę Hipoteczną Dział Analiz skrupulatnie weryfikuje wszystkie czynniki stwarzające potencjalne ryzyko finansowania. Decyzja o zakwalifikowaniu złożonego wniosku do dalszego procedowania jest poprzedzona weryfikacją statusu prawnego nieruchomości, sprawdzeniem zasadności celu pożyczki oraz branży, w jakiej działa Pożyczkobiorca.



W tym roku stanęliśmy przed ogromnym wyzwaniem, jakim była pandemia koronawirusa. Konsekwencje, jakie za sobą niesie, mają nie tylko medyczne i zdrowotne podłoże, ale wpływają pośrednio na całą gospodarkę. Tym samym dotychczas nieznanne ryzyko należało właściwie oszacować. Niepewność co do przyszłości gospodarki w skali makro i mikroekonomicznej odbiła się na niższych wynikach niż szacowaliśmy pod koniec 2019 roku. Jednak mimo zmniejszenia dynamiki zyski Funduszu stale rosną. Mniejsza była „akcja” pożyczkowa Funduszu, co prezentowane było w comiesięcznych zestawieniach wysyłanych do naszych Inwestorów. W Informatorze Inwestora przez kilka miesięcy pojawiała się informacja, że Fundusz nie udzielił żadnego nowego finansowania. Polityka ostrożnościowa firmy nie pozwoliła bowiem na udzielanie pożyczek podmiotom, co do których szacowane ryzyko było zbyt wysokie z uwagi nie tylko na dotychczas znane zjawiska rynkowe, ale także na wpływ koronawirusa.

Niezmiennie przeważająca część Pożyczkobiorców Funduszu działa w branży związanej z obsługą rynku nieruchomości. Obecnie aż 44% Pożyczkobiorców zajmuje się inwestowaniem, wynajmem i pośrednictwem nieruchomości albo branżą budowlaną i remontową. 16% podmiotów zajmuje się handlem. Po 8% struktury zajmują Pożyczkobiorcy z branży medycznej i hotelarskiej. Media, oświata i branża energetyczna zajmują po 4%

struktury. Pożyczkobiorcy z innych, niewymienionych w zestawieniu branż stanowią 12% Pożyczkobiorców Funduszu.

Cele, na jakie pożyczane są środki poprzez finansowanie Funduszu, są również ważną zmienną, od której zależy czy do finansowania w ogóle dojdzie. Środki muszą być przeznaczone na cel związany z rozwojem działalności gospodarczej.



### POŻYCZKOBIORCY W LICZBACH

44%

Inwestowanie,  
wynajem, branża  
budowlana i  
remontowa

16%

Handel

8%

Branża medyczna i  
hotelarstwo

4%

Media, oświata i  
branża energetyczna

12%

Pozostałe branże

Najczęściej Pożyczkobiorcy pożyczają środki na spłatę poprzednich zobowiązań albo na poczynienie inwestycji. Po 16% Pożyczkobiorców pożyczono środki na zakup nieruchomości, bieżącą działalność albo jej rozwój. Inne cele zostały wskazane przez 4% osób.

# PROFIL INWESTORA



**38 800 000 ZŁ**  
ŁĄCZNA KWOTA INWESTYCJI

**136 620 ZŁ**  
PRZYBLIŻONA ŚREDNIA KWOTA INWESTYCJI

**284**  
ZADOWOLONYCH INWESTORÓW

Inwestorem Funduszu może zostać każda osoba dysponująca nadwyżkami środków, która szuka sposobu ulokowania ich w bezpieczny sposób. W Polsce inwestycje w nieruchomości są coraz popularniejsze, ale finansowa bariera wejścia w taką inwestycję jest wysoka. Inwestycje pośrednie w nieruchomości są bardziej dostępne, a przy tym w dalszym ciągu względnie bezpieczne. Nasi klienci to wiedzą i coraz liczniej dołączają do grona Inwestorów Yanok. Poniżej przedstawiamy zestawienie danych dotyczących naszych dotychczasowych Inwestorów:

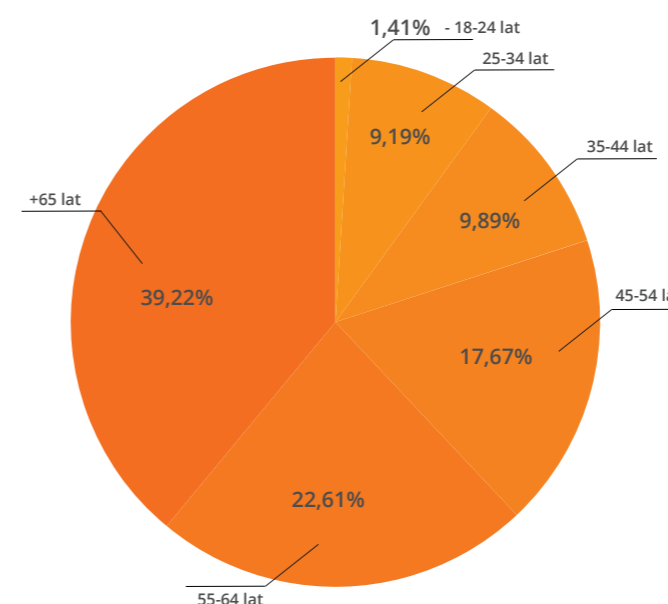
Stosunek kobiet do mężczyzn kształtuje się na poziomie 1 do 4. Tym samym obecnie co piąta osoba inwestująca w Weksle Yanok

to kobieta. Liczba inwestujących kobiet w Weksle Yanok nieznacznie spadła od ostatniego kwartału.

## PODZIAŁ INWESTORÓW ZE WZGLĘDU NA WIEK

Największą grupę Inwestorów stanowią osoby, które mają powyżej 65 lat. Stanowią oni 39,22% wszystkich Inwestorów Funduszu. Ta liczba nieznacznie wzrosła w stosunku do poprzedniego kwartału. 22,61% Inwestorów znajduje się w przedziale wiekowym 55-64

lata. 17,67% Inwestorów ma 45-54 lata. Niespełna co dziesiąty Inwestor ma 35-44 lata. Osoby w wieku 25-34 lata stanowią 9,19% wszystkich Inwestorów. Najmniej liczną grupą są osoby w wieku 18-24 lata. Stanowią one 1,41% ogółu Inwestorów.



## ODSETEK OSÓB KORZYSTAJĄCYCH Z PANELU

Nasi Inwestorzy od 15 września mogą korzystać z Panelu Inwestora. Jest to narzędzie, które pozwala w łatwy i przejrzysty sposób kontrolować swoje inwestycje. Obecnie 12,37% Inwestorów korzysta z możliwości, jakie daje Panel Inwestora.

Aby uzyskać dostęp do Panelu prosimy wysłać wiadomość na adres: [weksle@yanokhipoteczny.pl](mailto:weksle@yanokhipoteczny.pl) z informacją o chęci uruchomienia konta.



# 05 WSKAŹNIKI FINANSOWE



## ROA – stopa zwrotu z aktywów

Stopa zwrotu z aktywów informuje o poziomie rentowności aktywów firmy w stosunku do wypracowanych przez nią zysków. Wskaźnik informuje więc o tym, jak skutecznie pracuje każda złotówka zainwestowanego kapitału w spółce. Jest liczona jako stosunek zysku netto do aktywów ogółem.

| Wartość wskaźnika po III kw. 2020 r. | Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (II kw. 2020 r.) | Zmiana w punktach procentowych | Zmiana w procentach |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| 4,07%                                | 3,39%   | +0,67 p. p.                    | <b>+19,84%</b>      |

Wskaźnik wzrósł o 0,67 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego kwartału, co wskazuje na zwiększenie rentowności aktywów ogółem. Daje to wzrost niemal o jedną piątą.

## ROE – wskaźnik rentowności kapitału własnego

Wskaźnik rentowności kapitału własnego oblicza się jako stosunek zysku wypracowanego w danym okresie do stanu kapitału własnego w tym okresie. Obrazuje, ile czystego zysku udało się wypracować z każdej złotówki kapitału własnego spółki.

| Wartość wskaźnika po III kw. 2020 r. | Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (II kw. 2020 r.) | Zmiana w punktach procentowych | Zmiana w procentach |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| 39,41%                               | 33,66%  | +5,75 pkt. proc.               | <b>+17,08%</b>      |

Wartość wskaźnika na koniec III kwartału 2020 r. wyniosła 39,41%, co oznacza, że każda złotówka kapitału własnego Funduszu wypracowała w tym okresie prawie 39 groszy czystego zysku.

Wartość wskaźnika wzrosła w stosunku do II kwartału 2020 r. o 5,75 punktu procentowego. Wzrost wskaźnika oznacza, że na przestrzeni analizowanego okresu działalność Funduszu stała się bardziej rentowna.

## ROS – wskaźnik rentowności sprzedaży

Wskaźnik rentowności sprzedaży informuje, ile wynosi marża zysku po odliczeniu kosztów (w tym również podatków).

| Wartość wskaźnika po III kw. 2020 r. | Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (II kw. 2020 r.) | Zmiana w punktach procentowych | Zmiana w procentach |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| 41,07%                               | 41,60%  | -0,54 pkt. proc.               | <b>-1,30%</b>       |

Po odliczeniu wszystkich kosztów marża zysku z produktów oferowanych przez Fundusz wyniosła po III kw. 2020 roku 41,07%. Wskaźnik spadł w stosunku do okresu poprzedniego o 0,54 punktu procentowego. Należy jednak podkreślić, że w obliczu spowolnienia dynamiki rynku spowodowanego sytuacją epidemiczną w kraju i na świecie, spadek jest bardzo mały, a wskaźnik nadal osiąga wysoki poziom.

## ROI - Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów

| Wartość wskaźnika po III kw. 2020 r. | Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (II kw. 2020 r.) | Zmiana w punktach procentowych | Zmiana w procentach |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| 4,66%                                | 3,84%   | +0,82 pkt. proc.               | <b>+21,28%</b>      |

## Wartość aktywów

Wartość aktywów w III kw. 2020 roku wyniosła **43 494 246,98 zł**. Jest to zatem wzrost o **2 835 058,59 zł**.

## Wartość aktywów w stosunku do wartości

| Wartość wskaźnika po III kw. 2020 r. | Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (II kw. 2020 r.) | Zmiana w punktach procentowych | Zmiana w procentach |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| 48,26%                               | 50,23%  | -1,97 pkt. proc.               | <b>-3,93%</b>       |

Stosunek wartości aktywów do wartości zabezpieczeń wyniósł po III kw. 2020 48,26%, zatem w stosunku do poprzedniego kwartału spadł o 1,97 punktu procentowego, co daje procentowy spadek w wysokości 3,93%.





DZIĘKUJEMY

ZA ZAUFANIE



Fundusz Hipoteczny Yanok sp. z. o.o.  
ul. Ignacego Krasickiego 36A  
30-503 Kraków  
weksle@yanokhipoteczny.pl