



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

2020

# RAPORT I KWARTAŁ

# Spis treści

Wprowadzenie	3
Dane finansowe za I kwartał 2020 roku	4
Zestawienie nieruchomości stanowiących zabezpieczenie trwających pożyczek udzielonych przez Fundusz	5
LTV całkowity wskaźnik wartości udzielonych pożyczek do wartości zabezpieczeń	6
Profil Pożyczkobiorcy	6
Profil Inwestora	8
Podział inwestorów ze względu na płeć	8
Podział inwestorów ze względu na wiek	8
Wskaźniki finansowe	9



Idea wysłania naszym Inwestorom wekslowym cokwartalnych raportów z działalności Funduszu Hipotecznego Yanok narodziła się celem informowania osób, które zaufały Funduszowi nabywając jego Weksle Inwestycyjne.

W raporcie zamieszczono statystyki opisowe dotyczące Pożyczkobiorców, ich działalności oraz nieruchomości przedstawianych pod zabezpieczenie.

Zebrano również dane statystyczne dotyczące Inwestorów oraz wskaźniki finansowe, pozwalające zobrazować prawidłowość decyzji podejmowanych przez Zarząd Funduszu.

# Dane finansowe za I kwartał

Raport został stworzony na podstawie danych za I kwartał 2020 roku.

Dzięki zaprezentowaniu danych liczbowych i wskaźnikowych można monitorować na bieżąco poziom bezpieczeństwa inwestycji oraz kondycję Funduszu Hipotecznego Yanok.

W poniższej tabeli zestawiono dane finansowe Funduszu za I kwartał 2020 roku w porównaniu z informacjami zawartymi w bilansie za cały 2019 rok.

	cały 2019 r.	I kwartał 2020 r.
Wartość sprzedaży (przychody netto)	4 407 613 zł 21 gr	2 127 697 zł 52 gr
Zysk brutto (przed podatkiem CIT)	2 738 054 zł 84 gr	1 017 708 zł 83 gr
Suma aktywów/pasywów	28 629 669 zł 01 gr	34 668 157 zł 36 gr

Sytuację finansową Funduszu po I kwartale można określić jako bardzo dobrą.



# Zestawienie nieruchomości stanowiących zabezpieczenie trwających pożyczek udzielonych przez Fundusz

Najwięcej pożyczek udzielonych przez Fundusz zabezpieczonych jest nieruchomościami o charakterze mieszkalnym. Mieszkania i domy jednorodzinne stanowią łącznie prawie 50% wszystkich zabezpieczeń Pożyczek Hipotecznych udzielonych przez Fundusz.

Co trzecia pożyczka zabezpieczona jest mieszkaniem, a co piąta domem jednorodzinym. Zaletą zabezpieczenia na tego typu nieruchomościach jest ich wysoka płynność.

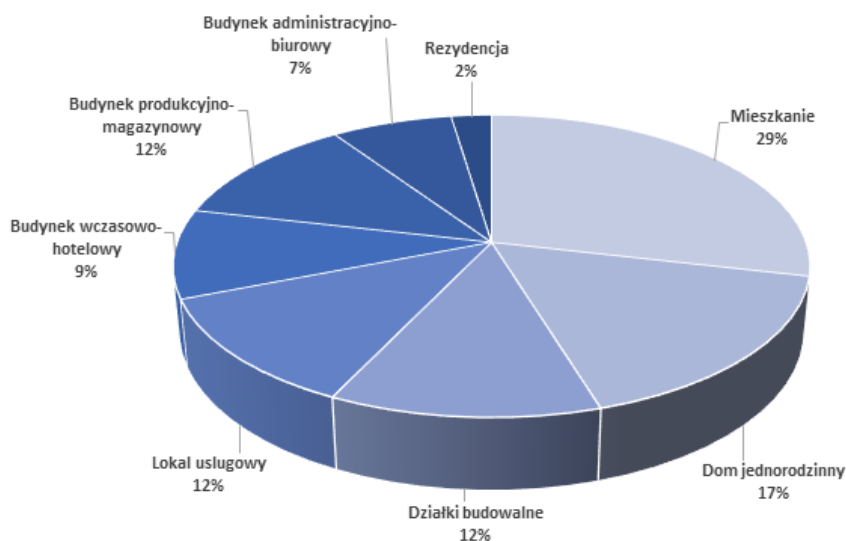
Należy zaznaczyć, że omawiane zabezpieczenia pożyczek nie stanowią centrum życia rodziny, dzięki czemu są łatwo zbywalne.

Duży udział w zabezpieczeniach pożyczek mają również lokale usługowe, działki budowlane oraz budynki produkcyjno-magazynowe, które stanowią po 12% wszystkich zabezpieczeń.

Budynek wczasowo-hotelowy to zabezpieczenie w przypadku 9% pożyczek. 7% pożyczek zabezpieczonych jest na budynkach administracyjno-biurowych. W przypadku 2% pożyczek zabezpieczenie stanowi rezydencja.



Zestawienie nieruchomości



# LTV całkowity wskaźnik wartości udzielonych pożyczek do wartości zabezpieczeń, stan na dzień 31.03.2020 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 31.03.2020 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 31.03.2020 r.	29 411 673,55 zł
Wartość nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych, trwających pożyczek	94 600 227,00 zł
Całkowite LTV na dzień 31.03.2020 r.	31,09%

Łączna wartość trwających pożyczek na dzień 31.03.2020 r. wynosi 29 411 673,55 zł, a wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie 94 600 227,00 zł, co daje wskaźnik LTV na poziomie 31,09%. Oznacza to, że środki pochodzące od Inwestorów wekslowych są zabezpieczone nieruchomościami wartymi trzykrotnie więcej.

Średnia wysokość udzielonej pożyczki wynosi: 1 176 466,94 zł.

Średnia wartość zabezpieczenia pojedynczej pożyczki wynosi: 3 784 009,08 zł.

## Profil Pożyczkobiorcy



Pożyczkobiorcy starający się o finansowanie muszą spełnić szereg wymogów stawianych im przez Fundusz Hipoteczny Yanok, aby transakcja była po stronie Funduszu jak najbardziej bezpieczna.

Naszym celem jest sprawny i obarczony jak najmniejszym ryzykiem obrót środkami finansowymi. Dlatego analitycy Funduszu sprawdzając Wnioski Pożyczkowe, biorą pod uwagę kwestie dotyczące nie tylko samej nieruchomości przedstawianej pod zabezpieczenie, ale także kondycji finansowej przedsiębiorstwa, branży oraz celu finansowania.



Niezmiennie przeważająca część Pożyczkobiorców Funduszu zajmuje się branżą związaną z obsługą rynku nieruchomości. Obecnie niemal co drugi Pożyczkobiorca zajmuje się inwestowaniem, wynajmem, pośrednictwem nieruchomości lub branżą budowlaną i remontową. Liczba przedsiębiorców w tej branży wzrosła o 10 punktów procentowych i stanowi 48%. 12% przedsiębiorców działa w branży hotelarskiej. 8% przedsiębiorców zajmuje się branżą medyczną. W branżach energetycznej, consultingu, IT oraz oświaty pożyczkobiorcy stanowią po 4%. Pojedyncze przypadki Pożyczkobiorców z innych branż zajmują 12% struktury. Są to głównie branże usługowe i związane z mediami.



Co trzeci Pożyczkobiorca pożycza pieniądze celem spłaty poprzednich zobowiązań. 22% Pożyczek zostało udzielonych na bieżącą działalność. Niemal co piąty Pożyczkobiorca pożyczył pieniądze celem dokonania inwestycji. 15% osób potrzebowało pieniędzy na rozwój działalności. 11% osób za środki pozyskane z Funduszu kupowało nieruchomości.

# Profil Inwestora

**202**

łączna liczba Inwestorów

**31 030 000 zł**

łączna kwota inwestycji

**154 000 zł**

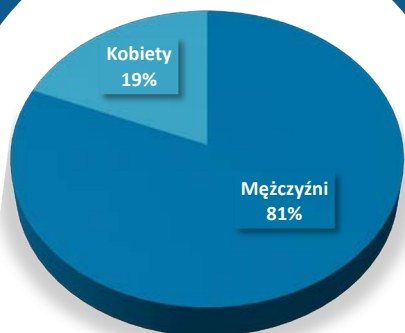
przybliżona średnia kwota  
inwestycji

Dane na dzień 31.03.2020 r.

Z miesiąca na miesiąc grono Inwestorów Funduszu Hipotecznego Yanok powiększa się.

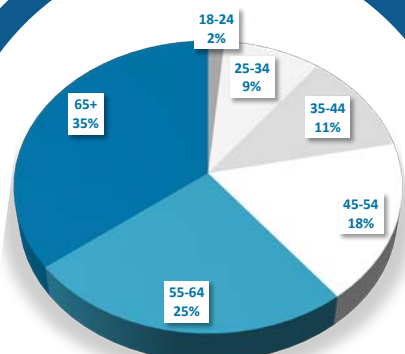
Do 31 marca 2020 roku liczba osób inwestujących w Fundusz wzrosła do 202 Inwestorów. Nasi Inwestorzy zainwestowali łącznie 31 030 000 zł.

Średnio Inwestorzy nabywają Weksle za około 154 000 zł.



## Podział inwestorów ze względu na płeć

Nieznacznie wzrosła liczba Inwesterek Funduszu Hipotecznego Yanok. Z poziomu 18,2% struktury wszystkich inwestujących w Fundusz, kobiety stanowią obecnie 19%. Pozostałymi 81% osób inwestującymi w Weksle Inwestycyjne Nieruchomościowe są mężczyźni.



## Podział inwestorów ze względu na wiek

Największą grupę Inwestorów stanowią osoby w wieku powyżej 65 roku życia. 35% osób reprezentuje tę grupę wiekową. Co czwarty Inwestor Funduszu znajduje się w przedziale wiekowym 55-64 lata. 18% Inwestorów jest w wieku 45-54 lata. 11% z nich znajduje się w przedziale 35-44 lata. Niewiele mniej, bo 9% stanowią osoby w wieku 25-34 lata. Najmniej liczną grupą Inwestorów są osoby w wieku 18-24 lata. Ich liczba nie przekracza 2% wszystkich Inwestorów wekslowych.



# WSKAŹNIKI FINANSOWE

## ROA – stopa zwrotu z aktywów

Wyrażona jako stosunek zysku netto do aktywów ogółem. 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.

$$ROA = \frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}} * 100\% = 2,65\%$$

### ROA

Wartość wskaźnika po I kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2019r)	Wartość wskaźnika za cały rok 2019	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
2,65%	0,79%	8,68%	+1,86 pkt. proc.	+235,09%

Wzrost wartości wskaźnika w stosunku do porównywalnego okresu roku poprzedniego, wskazuje na poprawę rentowności aktywów ogółem.

## ROE – wskaźnik rentowności kapitału własnego

$$ROE = \frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny}} * 100\% = 28,87\%$$

### ROE

Wartość wskaźnika po I kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2019r)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
28,87%	45,48%	-16,61 pkt. proc.	-36,52%

Wskaźnik rentowności kapitału własnego wskazuje, ile czystego zysku udało się wypracować z każdej złotówki kapitału własnego spółki.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w Raporcie za trzeci kwartał 2019 r., w pierwszym kwartale 2020 r. Fundusz podniósł kapitał podstawowy do kwoty 2 500 000 zł. Skutkiem podniesienia kapitału podstawowego jest zwiększenie wartości kapitałów własnych na koniec okresu w relacji do początku okresu. Celem prawidłowego określenia wartości wskaźnika, do obliczeń przyjęto średnią wartość kapitału własnego w pierwszym kwartale 2020 r.

Spadek wartości wskaźnika wynika z podniesienia wysokości kapitału własnego i jest zgodny z prognozami Funduszu przedstawionymi w raporcie za trzeci kwartał 2019 r.

## ROS – wskaźnik rentowności sprzedaży

$$\text{ROS} = \frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}} * 100\% = 28,87\%$$

### ROS

Wartość wskaźnika po I kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2019r)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
43,13%	24,40%	+18,73 pkt. proc.	+76,77%



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

Po odliczeniu wszystkich kosztów marża zysku z produktów oferowanych przez Fundusz wyniosła po I kw. 2020 roku 43,13%.

Dla porównania, w analogicznym okresie roku poprzedniego wskaźnik przyjął wartość 24,40%. Fundusz odnotował zatem wzrost wskaźnika o 18,73 punktu procentowego.

## ROI – zwrot z inwestycji

$$\text{ROI} = \frac{\text{zysk z działalności operacyjnej}}{\text{aktywa ogółem}} * 100\% = 28,87\%$$

### ROI

Wartość wskaźnika po I kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2019r)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
3,02%	1,02%	+2,00 pkt. proc.	+197,08%



## Wartość aktywów

Wartość aktywów w I kw. 2020 roku wyniosła 34 668 157,36 zł. Jest to zatem wzrost o 6 038 488,35 zł.

## Wartość aktywów w stosunku do wartości zabezpieczeń

Wartość wskaźnika po I kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2019r)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
36,65%	35,14%	+1,51 pkt. proc.	+4,29%



Stosunek wartości aktywów do wartości zabezpieczeń wyniósł po I kw. 2020 36,65%, zatem w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrósł o 1,51 punktu procentowego.



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

# Raport Funduszu Hipotecznego Yanok

Raport dotyczący I kwartału 2020 r. działalności Funduszu Hipotecznego Yanok

Fundusz Hipoteczny Yanok Sp. z o.o.  
ul. Dolnych Młynów 10/2A/M  
31-124 Kraków

Sekretariat: (12) 200 21 42  
Departament Inwestycji: +48 667 141 082  
Adres email: [weksle@yanokhipoteczny.pl](mailto:weksle@yanokhipoteczny.pl)

[www.yanokhipoteczny.pl](http://www.yanokhipoteczny.pl)

Fundusz Hipoteczny Yanok Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Dolnych Młynów 10/2A/M, 31-124 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000572270, postępująca się numerami NIP: 6762492217 oraz REGON: 362286875 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 2.500.000 zł