



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

2020

RAPORT  
II KWARTAŁ



## WPROWADZENIE

Cokwartalne Raporty wpisały się na stałe w kalendarz działań Funduszu Hipotecznego Yanok. Co 3 miesiące nasi Inwestorzy otrzymują od nas to kompleksowe zestawienie zawierające: dane finansowe na podstawie Bilansu i Rachunku Wyników oraz statystyki opisowe dotyczące Pożyczkobiorców, ich działalności i nieruchomości stanowiących zabezpieczenie. Raport zawiera również dane statystyczne dotyczące Inwestorów oraz wskaźniki finansowe, pozwalające ocenić prawidłowość decyzji podejmowanych przez Zarząd Funduszu.

Zatrzymanie gospodarki z powodu epidemii i niepewność co do koniunktury w kolejnych okresach wymusiła na Funduszu daleko idącą ostrożność w ocenie wniosków firm o finansowanie.

Z powyższych powodów została udzielona tylko jedna nowa pożyczka, pozostałe zostały przeniesione na sierpień. **Mimo tego Fundusz Hipoteczny Yanok zwiększył dochód o kolejne pół miliona złotych.**



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

ul. Dolnych Młynów 10/2A/M  
31-124 Kraków

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

Departament Inwestycji:  
+48 667 141 082

Adres email:  
biuro@yanokhipoteczny.pl

# SPIS TREŚCI

- 02 Dane finansowe za II kwartał 2020 roku
- 03 Zestawienie nieruchomości stanowiących zabezpieczenie
- 04 LTV całkowity wskaźnik wartości udzielonych pożyczek do wartości zabezpieczeń, stan na dzień 30.06.2020
- 06 Profil Pożyczkobiorcy
- 08 Profil Inwestora
- 09 Profil Inwestora - wstępne wyniki ankiety
- 14 Wskaźniki finansowe

# DANE FINANSOWE ZA II KWARTAŁ 2020 ROKU

Raport został stworzony na podstawie Bilansu i Rachunku Wyników za II kwartał 2020 roku.

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

W poniższej tabeli zestawiono dane finansowe Funduszu za II kwartał 2020 roku z informacjami zawartymi w raporcie za I kwartał 2020 roku.

	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.
Wartość sprzedaży (przychody netto)	<b>2 127 697 zł 52 gr</b>	<b>3 317 355 zł 75 gr</b>
Zysk brutto (przed podatkiem CIT)	<b>1 017 708 zł 83 gr</b>	<b>1 516 791 zł 20 gr</b>
Suma aktywów/pasywów	<b>34 668 157 zł 36 gr</b>	<b>40 659 188 zł 39 gr</b>

Sytuację finansową Funduszu po II kwartałach można określić jako bardzo dobrą.

## ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE TRWAJĄCYCH POŻYCZEK UDZIELONYCH PRZEZ FUNDUSZ

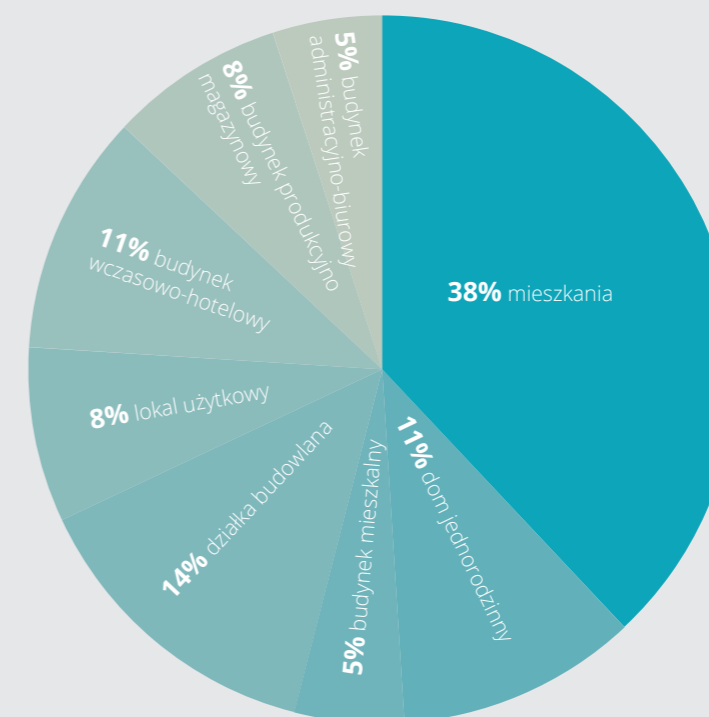
Najwięcej pożyczek udzielonych przez Fundusz zabezpieczonych jest nieruchomościami o charakterze mieszkalnym. Mieszkania, domy jednorodzinne oraz budynki mieszkalne łącznie stanowią ponad 50% wszystkich zabezpieczeń. Wśród nich dominują mieszkania, które zabezpieczają 38% pożyczek. Zaletą tego typu nieruchomości jest ich wysoka płynność. Należy zaznaczyć, że omawiane zabezpieczenia pożyczek nie stanowią centrum życia rodziny, dzięki czemu są łatwo zbywalne.

Na koniec II kwartału, duży udział mają również działki budowlane, które stanowią 14% wszystkich zabezpieczeń.

Budynki wczasowo-hotelowe to zabezpieczenie w przypadku 11% pożyczek. 8% pożyczek zabezpieczonych jest budynkami produkcyjno-magazynowymi oraz lokalami użytkowymi.

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

Zestawienie nieruchomości stanowiących zabezpieczenie udzielonych pożyczek



# LTV CAŁKOWITY WSKAŹNIK WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK DO WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ, STAN NA DZIEŃ 30.06.2020 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 finansowego.

W celu obliczenia całkowitego LTV zestawiono wartość wszystkich trwających pożyczek udzielonych przez Fundusz na dzień 30.06.2020 r. z wartością nieruchomości stanowiących ich zabezpieczenie.

Łączna wartość trwających pożyczek na dzień 30.06.2020 r. wynosi 28 141 188 zł 44 gr, a wartość ich zabezpieczeń 80 944 427 zł, co daje wskaźnik LTV na poziomie 34,80%. Oznacza to, że środki Funduszu, między innymi pochodzące od Inwestorów wekslowych są zabezpieczone nieruchomościami wartymi trzykrotnie więcej.

Średnia wysokość udzielonej pożyczki wynosi: 1 172 549,51 zł

Średnia wartość zabezpieczenia pojedynczej pożyczki wynosi: 3 372 684,46 zł.

**Monitoring wartości nieruchomości nie wykazał zmian w II kwartale 2020 r.**

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

Suma udzielonych, trwających pożyczek na dzień 30.06.2020	28 141 188, 44 zł
Wartość nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych, trwających pożyczek	80 944 427,00 zł
Całkowite LTV na dzień 30.06.2020	34,80%



# PROFIL POŻYCZKOBIORCY

Dział Analiz Funduszu Hipotecznego Yanok skrupulatnie weryfikuje sytuację Pożyczkobiorcy starającego się o finansowanie. Pod uwagę brane są przede wszystkim kwestie dotyczące stanu prawnego nieruchomości, płynności lokalnego rynku i innych czynników wpływających na atrakcyjność obiektu.

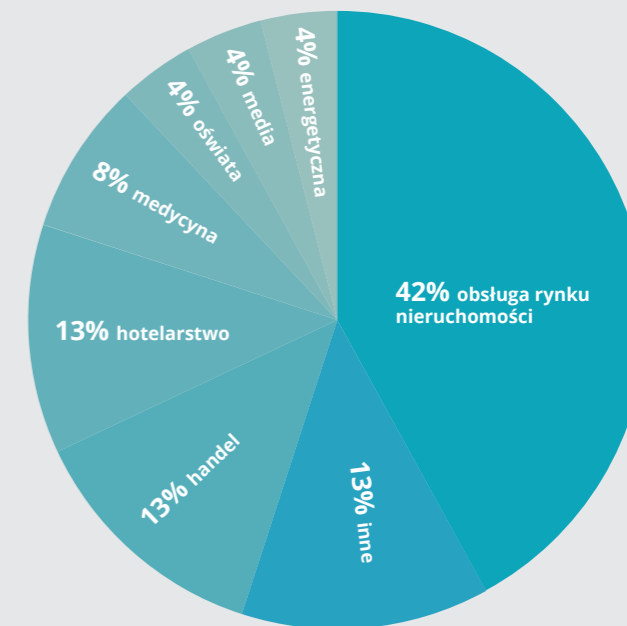
Dział Analiz Funduszu Hipotecznego Yanok tworzą eksperci, którzy mają specjalistyczną wiedzę o mechanizmach działania rynku nieruchomości, posługując się dodatkowo narzędziami statystycznymi „Big Data” np. Ronin24.pl.

Procedura analizy możliwości udzielenia finansowania obejmuje także konieczność weryfikacji zdolności do spłaty zobowiązania w przyszłości. Sprawdzane są dokumenty finansowe firmy, źródło spłaty zobowiązania, baza BIG oraz cel, na jaki przeznaczone mają zostać środki.

## Branża pożyczkobiorcy

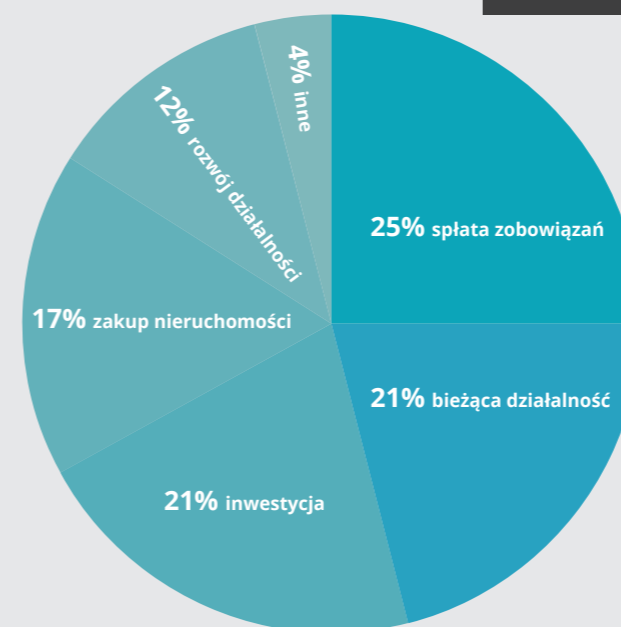
Niezmiennie, przeważająca część Pożyczkobiorców Funduszu działa w branży związanej z obsługą rynku nieruchomości. Obecnie aż 42% Pożyczkobiorców zajmuje się inwestowaniem, wynajmem i pośrednictwem nieruchomości albo branżą budowlaną i remontową.

13% przedsiębiorców pracuje w branży hotelarskiej. 8% przedsiębiorców zajmuje się branżą medyczną. Osoby z branży energetycznej, oświatowej oraz związanej z mediami stanowią po 4%. Pojedyncze przypadki Pożyczkobiorców z innych branż zajmują 13% struktury.



## Cel pożyczki

Co czwarty Pożyczkobiorca pożycza pieniądze celem spłaty poprzednich zobowiązań. 21% pożyczek zostało udzielonych na bieżącą działalność albo dokonanie inwestycji. 17% Pożyczkobiorców pożycza środki na zakup nieruchomości, a kolejnych 12% na rozwój działalności. Jedynie 4% Pożyczkobiorców przeznaczają środki na inne cele.



# PROFIL INWESTORA



**257**

łączna liczba Inwestorów

**482**

łączna ilość dokonanych pojedynczych inwestycji

**2 570 028 zł**

łączna kwota wypłaconych zysków naszym Inwestorom

**37 500 000 zł**

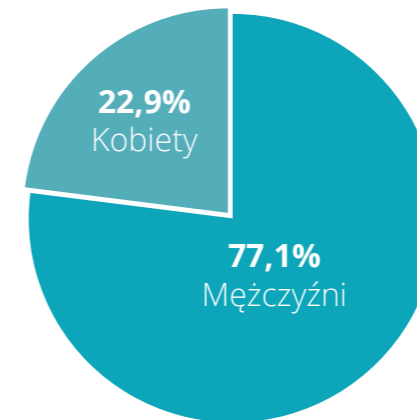
łączna kwota inwestycji

**145 914,40 zł**

średnia kwota inwestycji pojedynczego Inwestora

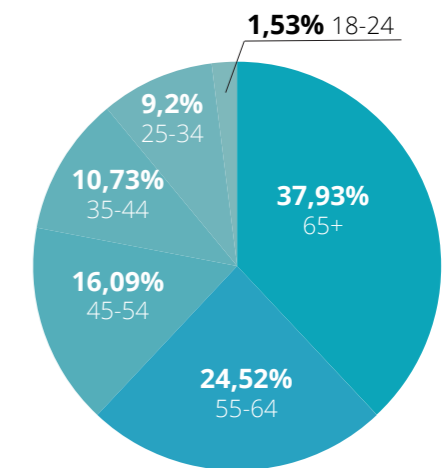
Stan na dzień 30.06.2020 r.

Struktura grupy Inwestorów ze względu na płeć



Liczba kobiet, które inwestują w Weksle Yanok systematycznie wzrasta. Z poziomu 19% w ostatnim kwartale wzrosła aż o 3,9 p.p. Obecnie 77,1% Inwestorów Funduszu stanowią mężczyźni, a 22,9% kobiety.

Struktura grupy Inwestorów ze względu na wiek



Najliczniejszą grupę Inwestorów stanowią osoby, które mają powyżej 65 lat. Stanowią oni 37,93% wszystkich Inwestorów Funduszu. Niemal co czwarty Inwestor znajduje się w przedziale wiekowym 55-64 lata. 16,09% Inwestorów ma 45-54 lata. Co dziesiąty Inwestor ma 34-44 lata. Osoby w wieku 25-34 lata stanowią 9,20% wszystkich Inwestorów. Najmniej liczną grupą są osoby w wieku 18-24 lata. Stanowią oni 1,53% ogółu Inwestorów.

## ANKIETA

 **57**

UDZIELONYCH ODPOWIEDZI

## PROFIL INWESTORA YANOK – WSTĘPNE WYNIKI ANKIETY

W lipcowym Informatorze Inwestora Yanok prosiliśmy naszych Inwestorów o uzupełnienie krótkiej anonimowej ankiety.

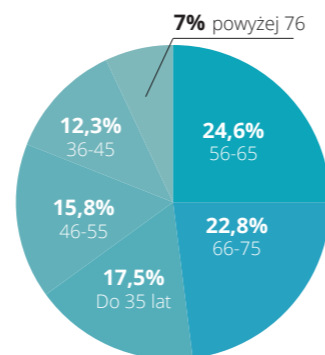
Celem badania było przede wszystkim poznanie naszych Inwestorów, jak również mediów, które wybierają poszukując informacji o lokowaniu nadwyżek finansowych.

Spośród 257 aktywnych Inwestorów 57 udzieliło odpowiedzi na pytania z naszej ankiety.

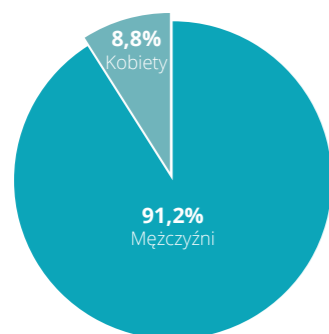
**Osoby, które jeszcze nie wypełniły tej ankiety, prosimy o dokonanie tego.** Po uzyskaniu pozostałych odpowiedzi, przedstawimy Państwu pełne wyniki wraz z ich analizą.

## Wyniki ankiety – wiek Inwestorów Yanok

Struktura wiekowa Inwestorów jest bardzo zróżnicowana. Trudno wskazać dominującą grupę wiekową. 17,5% Inwestorów, to osoby, które nie ukończyły 35 roku życia. W grupie osób 36-45 lat zawiera się 12,3% Inwestorów Wekslowych, a w grupie 46-55 lat 15,8%. 24,6% Inwestorów ma 56-65 lat. 22,8% to osoby w wieku 66-75 lat. Najmniej liczną grupę stanowią osoby w wieku powyżej 75 lat. Jest ich 7%.



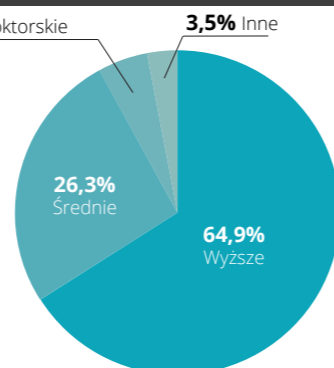
## Wyniki ankiety – płeć Inwestorów Yanok



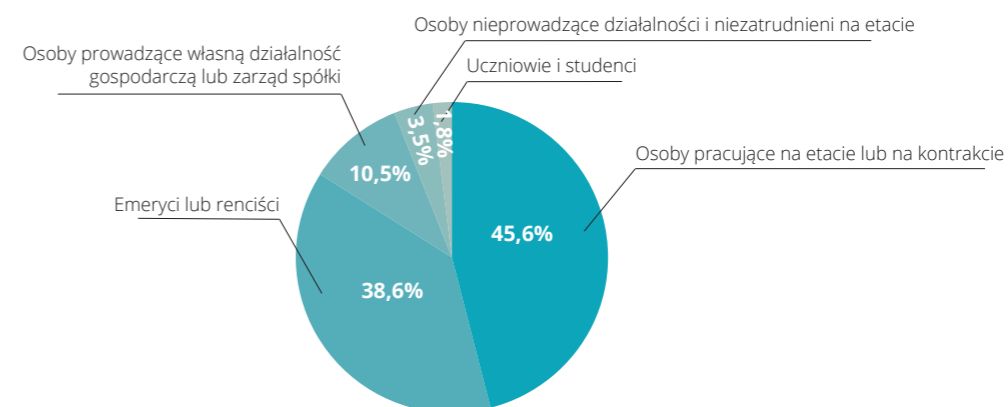
W podziale według płci widać za to wyraźną dysproporcję. 91,2% Inwestorów to mężczyźni. Kobiety inwestują w 8,8% przypadków.

## Wyniki ankiety – wykształcenie Inwestorów Yanok

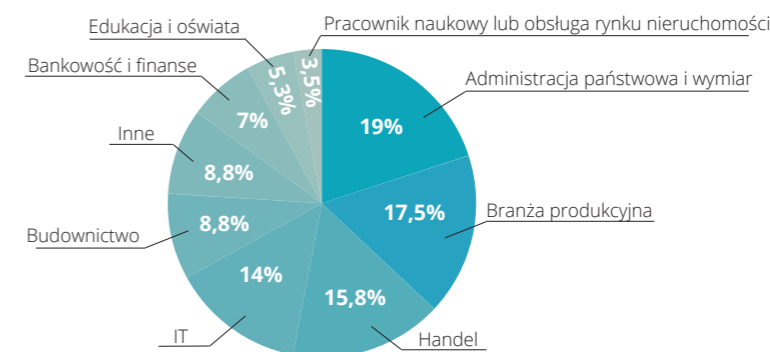
W kwestii wykształcenia również wyraźnie rysuje się dominująca grupa Inwestorów. Większość, bo aż 64,9% stanowią osoby z wykształceniem wyższym magisterskim. 26,3% to osoby z wykształceniem średnim. 5,3% stanowiły osoby z wykształceniem wyższym ze stopniem co najmniej doktorskim. Pozostałe osoby stanowiły 3,5%.



## Wyniki ankiety – branża zawodowa Inwestorów Yanok

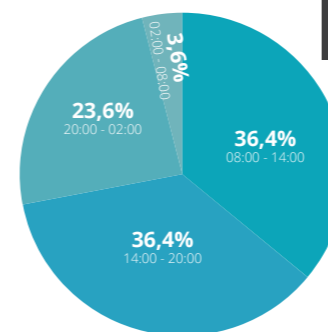


Zdecydowanie największą grupą inwestorów są osoby czynne zawodowo. Osoby pracujące na etacie lub na kontrakcie stanowią 45,6% wszystkich Inwestorów. 38,6% inwestujących to emeryci lub renciści. Działalność gospodarczą w postaci jednoosobowej działalności lub zarządu spółki prowadzi 10,5% osób. Osoby nieprowadzące działalności i niezatrudnieni na etacie stanowią 3,5% inwestorów. 1,8% to uczniowie i studenci.



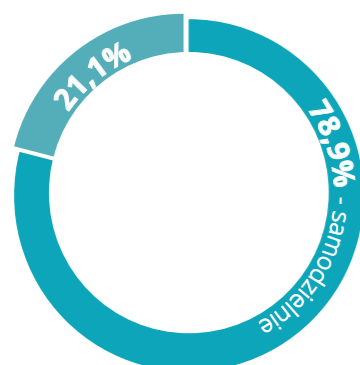
Na pytanie „W jakiej branży Państwo działają lub działali” niespełna co piąty Inwestor odpowiedział, że była to administracja państwowa i wymiar sprawiedliwości. 17,5% osób pracuje lub pracowało w branży produkcyjnej. W handlu zatrudnionych jest 15,8% Inwestorów. 14% osób pracuje w branży IT. 8,8% osób pracuje lub pracowało w budownictwie. W bankowości i finansach pracuje 7% Inwestorów. W branży edukacji i oświaty pracuje 5,3% Inwestorów. Po 3,5% osób działa lub działało jako pracownik naukowy lub zajmowało się obsługą rynku nieruchomości. W innych branżach pracowało 8,8% osób. Były to m.in. branże **ubezpieczeń, transportu lub usług.**

## Wyniki ankiety – poszukiwanie informacji o inwestycjach przez Inwestorów Yanok



Inwestorzy poszukują informacji o inwestycjach przede wszystkim w godzinach porannych i popołudniowych. W godzinach 8:00-14:00 oraz 14:00-20:00 informacji poszukuje po 36,4% Inwestorów. Przez kolejnych 7 godzin 23,6% osób szuka wiedzy o inwestycjach. Jedynie 3,6% osób szuka informacji w nocy między godziną 2:00 a 8:00.

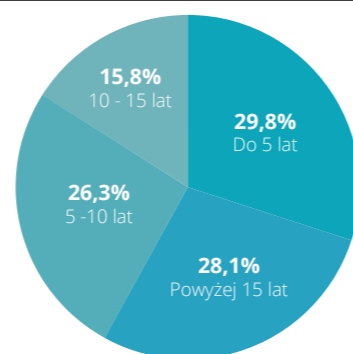
## Wyniki ankiety – podejmowanie decyzji o inwestycjach przez Inwestorów Yanok



Decyzje dotyczące lokowania środków Inwestorzy podejmują samodzielnie (78,9%). Pozostali konsultowali decyzję ze współmałżonkiem (21,1%). Okazuje się, że żaden z ankietowanych Inwestorów nie konsultuje decyzji o dokonaniu inwestycji ze specjalistą. Jest to dowód na zrozumiały sposób inwestowania w Weksle Yanok.

## Wyniki ankiety – doświadczenie w inwestowaniu

Jeżeli chodzi o ogólne doświadczenie w inwestowaniu, nasi Inwestorzy są bardzo doświadczeni i świadomi. 70,2 % z nich ma doświadczenie w inwestowaniu powyżej 5 lat. W przypadku 26,3% Inwestorów ich doświadczenie trwa od 5 do 10 lat. 10-15 lat doświadczenia ma 15,8% Inwestorów. Pozostałych 28,1% ankietowanych inwestuje już dłużej niż 15 lat.



## Wyniki ankiety – rodzaje inwestycji

57 ankietowanych Inwestorów udzieliło 85 odpowiedzi (możliwe było zaznaczenie wielu odpowiedzi), że poza Weksłami Yanok inwestują w inne aktywa. Średnio każdy Inwestor ma w swoim portfelu średnio 2,5 innych rodzajów aktywów.

Największym zainteresowaniem wśród Inwestorów Wekslowych Yanok cieszą się Obligacje Skarbu Państwa oraz lokaty bankowe. 66,7% respondentów wybiera te rodzaje inwestycji. Kolejną grupę, obejmującą 24,6% stanowią Inwestorzy, którzy wybierają bezpośrednie inwestycje w nieruchomości. Oznacza to, że przeważająca większość osób wybiera względnie bezpieczne formy lokowania nadwyżek finansowych. 19,4% osób inwestuje w papiery korporacyjne, dłużne papiery wartościowe i akcje notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. W inne papiery wartościowe inwestuje 19,3% Inwestorów. Inwestycje alternatywne wybiera 3,5% Inwestorów. Na inne formy lokowania nadwyżek finansowych decyduje się 15,8% respondentów.

15,8% ankietowanych Inwestorów nie inwestuje środków w nic poza Weksłami Yanok.

Obligacje Skarbu Państwa oraz lokaty bankowe

66,7%

Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości

24,6%

Papiery korporacyjne, dłużne papiery wartościowe i akcje

19,4%

Inne papiery wartościowe

19,3%

Inne formy lokowania nadwyżek finansowych

15,8%

Nie inwestują środków w nic poza Weksłami Yanok.

15,8%

Inwestycje alternatywne

3,5%

## Wyniki ankiety – co zaważyło na decyzji o inwestycji w Weksle Yanok



Dla zdecydowanej większości Inwestorów najistotniejszym czynnikiem wyboru inwestycji w Weksle Yanok był oferowany wysoki zwrot.

Dla 59,6% osób zaważyło to na decyzji o zainwestowaniu. Cenione są również proste zasady inwestycji (57,9%), zrozumiały model biznesowy (54,4%) i bezpieczeństwo inwestycji (40,4%).

Dla 38,6% wybór Weksli Yanok wynikał z braku opłacalnej alternatywy na rynku.

Po konsultacji telefonicznej lub mailowej zdecydowało się zainwestować 22,8% respondentów.

Polecenie znajomego przekonało do inwestycji 3,5% Inwestorów.

## Wyniki ankiety – źródło codziennej wiedzy o inwestycjach

Inwestorzy Funduszu na ofertę Weksli Yanok trafili głównie przez Internet. W 5,3% przypadków oferta Funduszu została wybrana z polecenia.

Zdecydowana większość ankietowanych Inwestorów przegląda stronę money.pl. Ponad połowa korzysta z portali Wp.pl oraz Onet.pl. Gazetaprawna.pl jest wybierana przez 26,3% osób. 21,1% osób korzysta ze strony Businessinsider.pl oraz ze Strefabiznesu.pl. Forbes.pl odwiedza 19,3%

respondentów. Inwesting.pl wybiera 10,5% osób. Strony Subiektywnieofinansach.pl, Forsal.pl oraz Pb.pl odwiedza po 8,8% Inwestorów. Bieznosoferty.pl oraz jakoszczedzacpieniadze.pl wybiera 1,8% osób. Z innych stron korzysta 1,8% Inwestorów.



# 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.

Wartość wskaźnika po II kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2020 r.)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
3,39%	2,65%	+0,74 p. p.	<b>+28,09%</b>

Wskaźnik wzrósł o 0,74 punktu procentowego w stosunku do pierwszego kwartału, co wskazuje na zwiększenie rentowności aktywów ogółem.

## 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. Wskaźnik obrazuje, ile zysku netto udało się wypracować z każdej złotówki kapitału własnego spółki.

Wartość wskaźnika po II kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2020 r.)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
33,66%	28,87%	+4,79 pkt. proc.	<b>+16,60%</b>

Wartość wskaźnika na koniec II kwartału 2020 r. wyniosła 33,66%, co oznacza, że każda złotówka kapitału własnego Funduszu wypracowała w tym okresie prawie 34 grosze zysku netto.

Wartość wskaźnika wzrosła w stosunku do I kwartału 2020 r. o 4,79 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 II kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2020 r.)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
41,60%	43,13%	-1,53 pkt. proc.	<b>-3,54%</b>

Po odliczeniu wszystkich kosztów marża zysku z produktów oferowanych przez Fundusz wyniosła po II kw. 2020 roku 41,60%. Wskaźnik spadł w stosunku do okresu poprzedniego o 1,53 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 II kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2020 r.)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
3,84%	3,02%	+0,82 pkt. proc.	<b>+27,12%</b>

## Wartość aktywów

Wartość aktywów w II kw. 2020 roku wyniosła **40 659 188,39 zł.** Jest to zatem wzrost o **5 991 031,03 zł.**

## Wartość aktywów w stosunku do wartości

Wartość wskaźnika po II kw. 2020 r.	Wartość wskaźnika w okresie porównawczym (I kw. 2020 r.)	Zmiana w punktach procentowych	Zmiana w procentach
50,23%	36,65%	+13,58 pkt. proc.	<b>+37,06%</b>

Stosunek wartości aktywów do wartości zabezpieczeń wyniósł po II kw. 2020 50,23%, zatem w stosunku do poprzedniego kwartału wzrósł o 13,58 punktu procentowego.



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

2020

# RAPORT II KWARTAŁ



ul. Dolnych Młynów 10/2A/M  
31-124 Kraków

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

Departament Inwestycji: +48 667 141 082  
Adres email: [weksle@yanokhipoteczny.pl](mailto:weksle@yanokhipoteczny.pl)  
[www.yanokhipoteczny.pl](http://www.yanokhipoteczny.pl)