

FUNDUSZ HIPOTECZNY  
YANOK

FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA  
OD 2015 ROKU

LIDER FINANSOWANIA  
DLA FIRM OD 2015 ROKU



Fundusz Hipoteczny Yanok Sp. z o.o.

ul. Ignacego Krasickiego 36A,  
30-503 Kraków

NIP: 6762492217

biuro@yanokhipoteczny.pl  
(12) 200 21 42

Departament Inwestycji

+48 667 141 082  
inwestycje@yanokhipoteczny.pl

Departament Pożyczek

+48 609 530 898  
wnioski@yanokhipoteczny.pl

FUNDUSZ HIPOTECZNY  
YANOK

FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA  
OD 2015 ROKU

A black and white photograph of three business professionals (two men and one woman) gathered around a table, looking at documents and a laptop. They appear to be in a collaborative meeting.

## Lider finansowania dla firm

Najlepsza opcja dla rozwoju  
polskiego biznesu

## Stabilne i bezobsługowe Inwestycje Yanok

100% zadowolonych Inwestorów



# Spis treści



<b>WPROWADZENIE</b>	<b>3</b>
<b>1. WYNIKI FINANSOWE.</b>	
<b>ANALIZA I OCENA WYNIKÓW ZA 2022 R.</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Dane Finansowe – wartość sprzedaży, zysk EBITDA, zysk brutto, suma aktywów</b>	<b>5</b>
1.1.1. Przychody ze sprzedaży	8
1.1.2. Suma aktywów	10
1.1.3. Zysk z działalności operacyjnej	12
1.1.4. Koszty finansowe	14
1.1.5. Zysk brutto	15
1.1.6. Zysk EBITDA	16
<b>1.2. Wskaźniki Finansowe</b>	<b>18</b>
1.2.1. ROA – stopa zwrotu z aktywów	18
1.2.2. Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów	19
1.2.3. ROE – wskaźnik rentowności kapitału własnego	20
1.2.4. ROS – wskaźnik rentowności sprzedaży	21
<b>2. RAPORT DEPARTAMENTU POŻYCZEK ZA 2022 R.</b>	<b>22</b>
<b>2.1. Dane Departamentu Pożyczek</b>	<b>25</b>
2.1.1. Łączna kwota trwających Pożyczek Yanok	25
2.1.2. Kwota udzielonych Pożyczek Yanok w danym okresie	25
<b>2.2. Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Pożyczek Yanok</b>	<b>26</b>
2.2.1. Wskaźnik LTV	26
2.2.2. Zabezpieczenia trwających Pożyczek Yanok	28
<b>2.3. Profil Pożyczkobiorcy Yanok</b>	<b>30</b>
2.3.1. Branża Pożyczkobiorcy	30
2.3.2. Cel pożyczki	31
2.3.3. Źródło spłaty	31
<b>3. RAPORT DEPARTAMENTU INWESTYCJI ZA 2022 R.</b>	<b>32</b>
<b>3.1. Dane departamentu Inwestycji</b>	<b>35</b>
3.1.1. Wypłacone zyski brutto Inwestorom Yanok	35
<b>3.2. Profil Inwestora Yanok</b>	<b>36</b>
3.2.1. Płeć	36
3.2.2. Wiek	36
3.2.3. Doświadczenie w inwestowaniu	36
3.2.4. Średnia kwota inwestycji	37
3.2.5. Miejsce zamieszkania Inwestorów Yanok	38





FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA  
OD 2015 ROKU



Mimo niesprzyjających okoliczności gospodarczych, **Fundusz systematycznie poprawia swoje wyniki finansowe**, terminowo wypłaca zyski Inwestorom Yanok oraz rozwija się długofalowo.

# Wprowadzenie



Z dumą i radością prezentuję kolejny Raport Roczny Funduszu Hipotecznego Yanok za 2022 r., w którym przedstawione zostały wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz oraz informacje podsumowujące działania Departamentu Inwestycji oraz Departamentu Pożyczek w 2022 roku.

W ubiegłym roku polska gospodarka po raz kolejny znalazła się w trudnych warunkach. Na trudności gospodarcze związane z pandemią Covid-19 nałożyła się inflacja oraz wzrost stóp procentowych, które zachwiały poczuciem stabilności. Te wszystkie niepokoje spotęgował wybuch wojny w Ukrainie.

Mimo zawirowań gospodarczych i politycznych, które wpływają na rynki krajowe i światowe, **Fundusz po raz kolejny udowodnił swoją stabilność oraz pozycję na rynku**. Model biznesowy oraz misja, która przyświeca całemu zespołowi Funduszu pozwala zachować precyzyjną równowagę pomiędzy zachowaniem maksymalnego poziomu bezpieczeństwa a wysoką dochodowością. **Fundusz Hipoteczny Yanok pozostał odporny na pojawiające się zmiany rynkowe**. Przychody ze sprzedaży wypracowane przez Fundusz na koniec tego okresu wyniosły ponad 8,8 mln zł.

Stabilny wzrost wyników finansowych i wartości majątku potwierdzają dane, które z wielką dumą prezentuję Państwu w niniejszym Raporcie.

Zapraszam do lektury  
Anna Maria Naćciszevska



 **BRYLANT 2021**  
Polskiej Gospodarki

 **EFFECTIVE COMPANY 2021**



Kolejny rok stabilnego  
wzrostu Funduszu

# Wyniki finansowe. Analiza i ocena wyników za 2022 r.



Dzięki przejrzystemu modelowi biznesowemu oraz wysokim standardom ostrożnościowej strategii zarządzania, Fundusz okazał się odporny na trudności rynkowe i po raz kolejny osiągnął bardzo dobre roczne wyniki finansowe.

W ciągu ostatnich lat świat zmagat się z wieloma wydarzeniami, takimi jak pandemia, rosnąca inflacja oraz trwający ponad rok konflikt zbrojny w Ukrainie. Te wydarzenia wpłynęły na gospodarkę w sposób trudny do przewidzenia w latach wcześniejszych. Pandemia wprowadziła lockdowny, które wpłynęły na działalność wielu firm, a inflacja zwiększyła koszty produkcji i usług. Konflikt na Ukrainie natomiast wprowadził niepewność i chaos na rynkach finansowych. W takiej sytuacji gospodarczej wiele przedsiębiorstw różnych branż oraz instytucji finansowych musiało zmierzyć się z wieloma trudnościami.

Dzięki przejrzystemu modelowi biznesowemu oraz wysokim standardom ostrożnościowej strategii zarządzania, **Fundusz okazał się odporny na te trudności i po raz kolejny osiągnął bardzo dobre roczne wyniki finansowe.**

Niniejszy rozdział Roczego Raportu za rok 2022 przedstawia kluczowe dane i wskaźniki finansowe na koniec 2022 roku zestawione z danymi na koniec 2021 roku. Pozwolą one Czytelnikowi **dokonać dokładnej oceny sytuacji Funduszu oraz podjąć trafne i świadome decyzje dotyczące inwestycji w Fundusz Hipoteczny Yanok.**



## Najważniejsze osiągnięcia Funduszu Hipotecznego Yanok w 2022 roku

**8,8 mln zł**



### Rosnąca wartość sprzedaży

(16,80 % wzrost przychodów ze sprzedaży  
w 2022 roku w stosunku do roku poprzedniego)

**5,3 mln zł**



### Rosnący Zysk EBITDA

(16,84 % wzrost zysku EBITDA w 2022  
roku w stosunku do roku poprzedniego)

**5,2 mln zł**



### Rosnący zysk z działalności operacyjnej

(16,78 % wzrost zysku z działalności operacyjnej  
w 2022 roku w stosunku do roku poprzedniego)

**55 mln zł**



### Wzrost sumy aktywów

(12,31 % wzrost sumy aktywów w 2022 roku  
w stosunku do roku poprzedniego)



Rosnąca wartość sprzedaży  
– Ponad 8,8 mln zł w 2022 r.

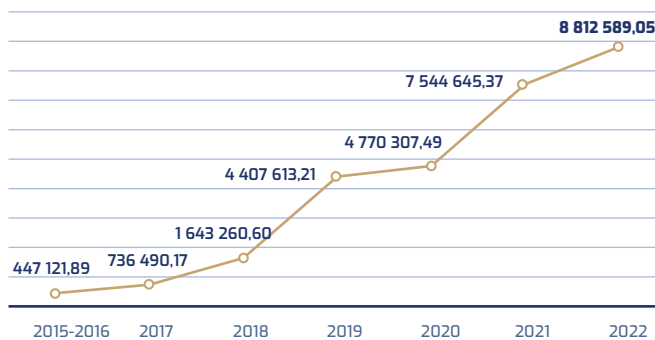
## 1.1. Dane finansowe – wartość sprzedaży, zysk EBITDA, zysk brutto, suma aktywów

Fundusz rozwija się, osiąga wysoką rentowność,  
a jego sytuacja finansowa pozostaje stabilna.

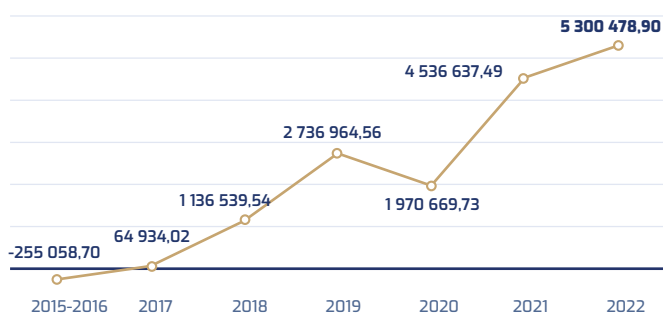
	2021 r.	2022 r.
Wartość sprzedaży (przychody netto)	7 544 645 zł 37 gr	8 812 589 zł 05 gr ↑
Zysk EBITDA	4 536 637 zł 49 gr	5 300 478 zł 90 gr ↑
Zysk z działalności operacyjnej	4 531 392 zł 56 gr	5 291 857 zł 10 gr ↑
Zysk brutto (przed podatkiem CIT)	1 864 187 zł 89 gr	17 808 zł 09 gr ↓
Suma aktywów	49 373 567 zł 07 gr	55 456 333 zł 70 gr ↑



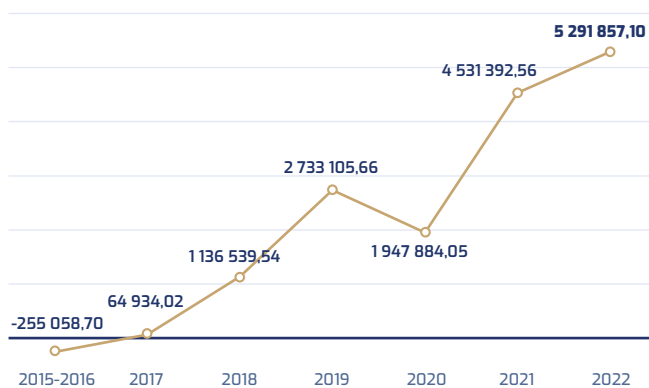
Wartość sprzedaży (przychody netto) ponad **8,8 mln** złotych



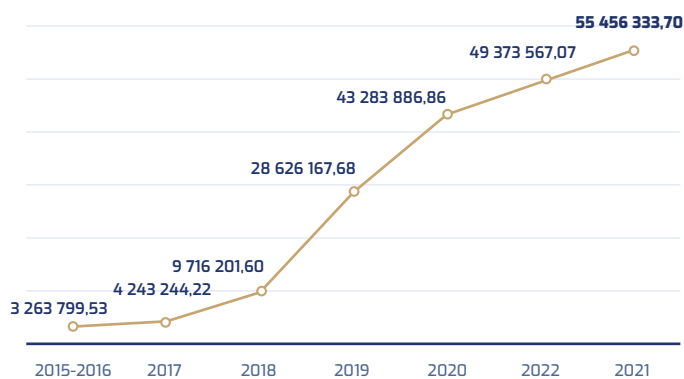
Zysk EBITDA ponad **5,3 mln** złotych



Zysk z działalności operacyjnej. Ponad **5,2 mln** złotych



Suma aktywów. Ponad **55 mln** złotych





## Rekordowa wysokość przychodów ze sprzedaży

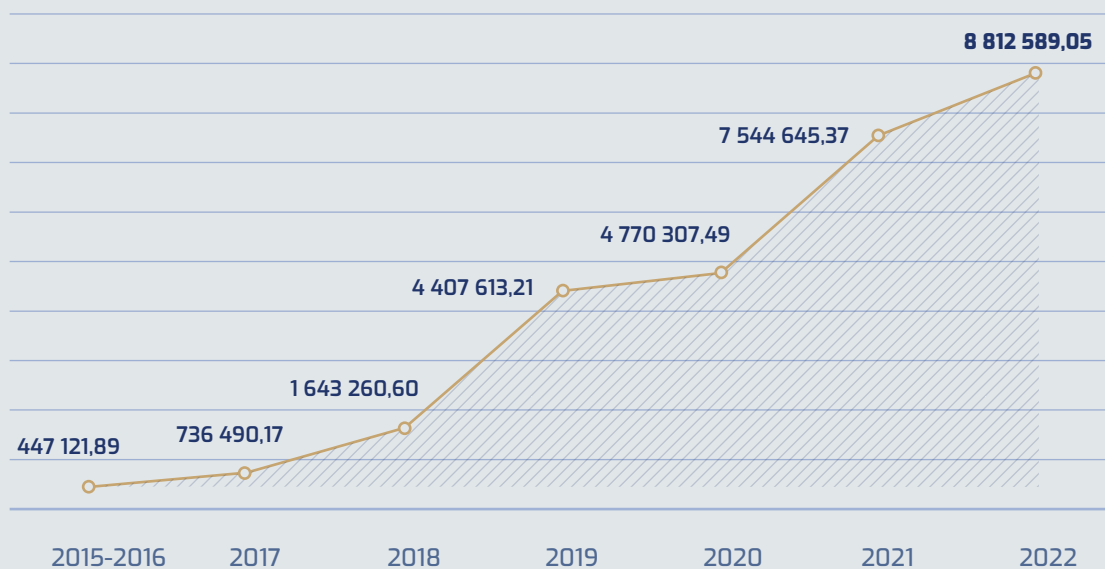
### 1.1.1. Przychody ze sprzedaży

# 17 procentowy wzrost

przychodów ze sprzedaży  
w 2022 roku w stosunku do roku  
poprzedniego.

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
447 121 zł 89 gr	736 490 zł 17 gr	1 643 260 zł 60 gr	4 407 613 zł 21 gr	4 770 307 zł 49 gr	7 544 645 zł 37 gr	8 812 589 zł 05 gr

## Wartość sprzedaży



Można zauważyć wyraźny trend wzrostowy w przychodach ze sprzedaży Funduszu Hipotecznego Yanok. W 2022 roku Fundusz osiągnął najwyższy **poziom przychodów ze sprzedaży w wysokości ponad 8,8 mln zł**, co stanowi wzrost o prawie 17% w stosunku do przychodów z poprzedniego roku, które wyniosły wówczas ponad 7,5 mln zł.

W porównaniu do roku 2020, przychody ze sprzedaży w 2022 roku wzrosły o ponad 85%.

**Fundusz osiąga stabilny wzrost przychodów ze sprzedaży, systematycznie rozwija swoją działalność na rynku finansowania dla firm oraz konsekwentnie realizuje założone cele biznesowe.**



Systematycznie rosnąca  
suma aktywów

## 1.1.2. Suma aktywów

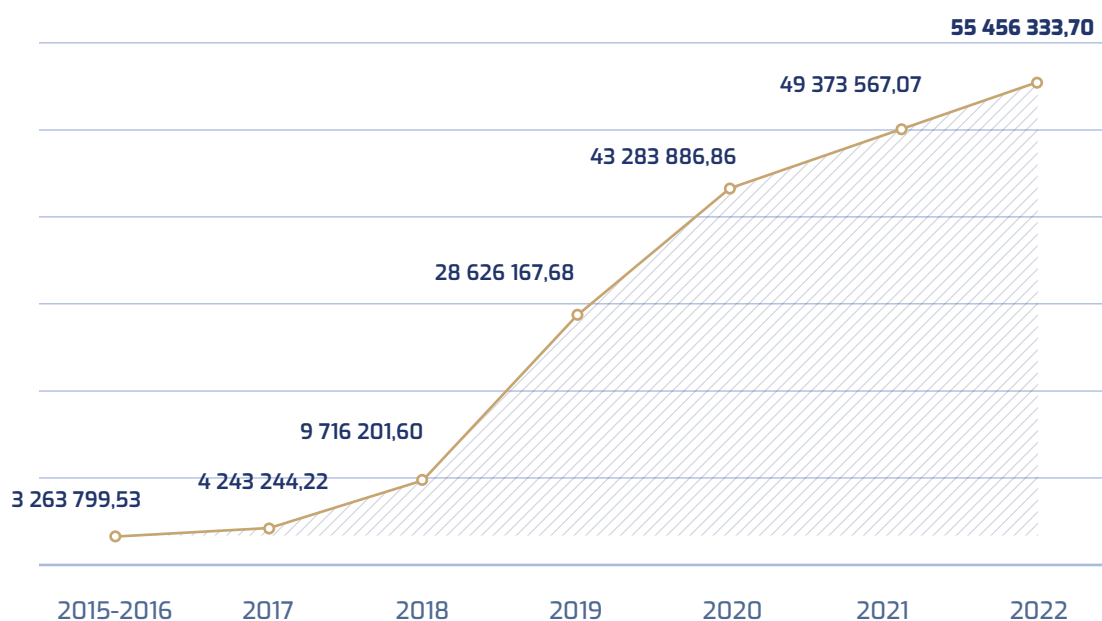
**Wzrost sumy aktywów Funduszu  
do 55 mln zł w 2022 r.**

### Suma aktywów

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3 263 799 zł 53 gr	4 243 244 zł 22 gr	9 716 201 zł 60 gr	28 626 167 zł 68 gr	43 283 886 zł 86 gr	49 373 567 zł 07 gr	<b>55 456 333 zł 70 gr</b>



Na koniec 2022 roku, suma aktywów Funduszu przekroczyła 55 milionów złotych, co stanowi wzrost o 12% w porównaniu z wartością aktywów z poprzedniego roku. **Ten pozytywny trend wzrostowy w sumie aktywów utrzymuje się już od kilku lat, co jest dobrym wskaźnikiem stabilizacji finansowej.** Wyższa wartość sumy aktywów oznacza, że Fundusz dysponuje większymi zasobami, które służą działalności operacyjnej, a co za tym idzie, przyczynia się to do dalszego rozwoju.





Imponująca dynamika wzrostu zysku operacyjnego Funduszu Hipotecznego Yanok

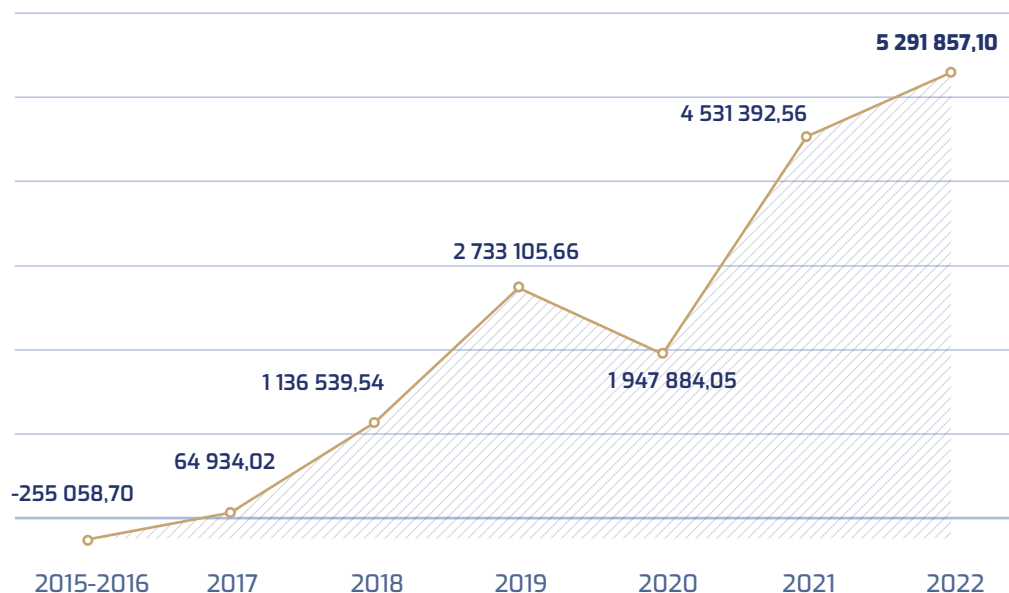
### 1.1.3. Zysk z działalności operacyjnej

**Rosnący zysk z działalności operacyjnej**

**ponad 5,2 mln zł**

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-255 058 zł 70 gr	64 934 zł 02 gr	1 136 539 zł 54 gr	2 733 105 zł 66 gr	1 947 884 zł 05 gr	4 531 392 zł 56 gr	5 291 857 zł 10 gr

## Zysk z działalności operacyjnej



Zysk z działalności operacyjnej to jeden z kluczowych wskaźników finansowych, który pozwala ocenić poziom zysku wygenerowanego przez spółkę na poziomie operacyjnym. Zysk z działalności operacyjnej obliczany jest przez odjęcie od przychodów ze sprzedaży kosztów bezpośrednich oraz kosztów działalności operacyjnej. Dzięki temu wskaźnikowi można dokładnie określić, ile zysku generuje firma w swojej podstawowej działalności.

**Wartość zysku operacyjnego Funduszu Hipotecznego Yanok osiąga imponującą dynamikę wzrostu, osiągając blisko 5,3 mln złotych w roku 2022.**

Z roku na rok zysk operacyjny Funduszu zwiększa się, co jest dowodem na jego stabilny rozwój.



## Efektywna strategia rozwoju Funduszu

### 1.1.4. Koszty finansowe

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
165 888 zł 85 gr	345 315 zł 86 gr	427 383 zł 30 gr	129 414 zł 21 gr	118 581 zł 71 gr	2 667 204 zł 67 gr	5 274 051 zł 13 gr

Koszty finansowe to wydatki ponoszone przez przedsiębiorstwo z tytułu korzystania z kapitału obcego, takie jak odsetki od kredytów, pożyczek, obligacji oraz koszty związane z emisją papierów wartościowych.

Konsekwencją rozwoju działalności Funduszu i zwiększaniem portfela pożyczkowego są rosnące koszty finansowe. W 2022 roku nastąpił wzrost kosztów finansowych związany z wykupem 3-letnich Weksli Inwestycyjnych Yanok, o którym informowaliśmy w poprzednich Raportach. Wzrosły one z 2,6 mln zł w 2021 r. do 5,2 mln zł w 2022 r.

Warto jednak zauważyć, że te wydatki zostały już faktycznie poniesione w poprzednich latach w postaci częściowych wykupów weksli, które były dokonywane terminowo zgodnie z harmonogramem. Częściowe wykupy

nie stanowiły podatkowo kosztu finansowego dla Funduszu, a stały się nim dopiero w momencie całkowitych wykupów tych Weksli w 2022 roku, wpływając na wykazaną w sprawozdaniu wysokość zysku z działalności. Powyżej opisany mechanizm został zaplanowany przez Fundusz już w 2018 roku jako forma legalnej optymalizacji podatkowej. Polega ona na przesunięciu wymagalności podatku dochodowego na koniec okresu wykupowego Weksli, zgodnie z uzyskaną indywidualną interpretacją podatkową.

Wzrost kosztów finansowych miał również tymczasowy wpływ na obniżenie wskaźników rentowności, takich jak ROA, ROE i ROS, ponieważ ich wartości oblicza się na podstawie zysku netto. Wszelkie informacje na temat tych wskaźników oraz ich wartości przedstawiliśmy w podrozdziale 1.2. Wskaźniki finansowe.



## 1.1.5. Zysk brutto

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-409 050 zł 81 gr	-278 769 zł 43 gr	729 352 zł 59 gr	2 612 222 zł 03 gr	1 831 088 zł 53 gr	1 864 187 zł 89 gr	<b>17 808 zł 09 gr</b>

**Efektywna strategia kosztowa oraz prawidłowa prognoza kosztów na 2022 rok** związanych z całkowitymi wykupami 3-letnich Weksli Inwestycyjnych Yanok umożliwiły Funduszowi Hipotecznemu Yanok na osiągnięcie zysku z działalności, pomimo poniesienia kosztów finansowych związanych z wykupem Weksli Inwestycyjnych.

Dlatego właśnie, w celu dokonania rzetelnej analizy sytuacji finansowej Funduszu, niezbędne jest uwzględnienie zarówno zysku brutto z działalności, jak i zysku EBITDA. Tylko w ten sposób możliwe jest dokonanie właściwej oceny zarówno wyników finansowych, jak i efektywności działań podejmowanych przez Fundusz.

## 1.1.6. Zysk EBITDA

**Wzrost zysku EBITDA w 2022 r.**

**do 5,3 mln zł**

**EBITDA** to zysk wypracowany przez przedsiębiorstwo ze swojej działalności operacyjnej. Jest jednym z podstawowych wskaźników, którymi posługują się m.in. spółki giełdowe. Nie uwzględnia on kosztów finansowych, amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

**Zysk EBITDA** jest niezwykle ważnym elementem każdej prawidłowo przeprowadzonej analizy finansowej przedsiębiorstwa. Ze względu na swoją strukturę pozwala on lepiej ocenić efektywność działań, ponieważ nie uwzględnia niektórych kosztów niezwiązanych z bezpośrednią działalnością firmy, takich jak odsetki, podatki czy amortyzacja.

Dzięki temu, można z łatwością ocenić jakie zyski osiągnęło przedsiębiorstwo, wykonując swoją podstawową działalność operacyjną.

## Zysk EBITDA

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-255 058 zł 70 gr	64 934 zł 02 gr	1 136 539 zł 54 gr	2 736 964 zł 56 gr	1 970 669 zł 73 gr	4 536 637 zł 49 gr	5 300 478 zł 90 gr



Zysk EBITDA Funduszu Hipotecznego Yanok na koniec 2022 r. osiągnął wartość ponad 5,3 mln zł. Dla porównania, na koniec 2021 r., zysk ten wyniósł ponad 4,5 mln zł, widzimy zatem **wzrost tego wskaźnika o ponad 700 tys. zł** w odniesieniu do roku ubiegłego. Wzrost zysku EBITDA oznacza, że Fundusz zwiększył rentowność swojej działalności operacyjnej w 2022 roku. Powyższy wykres przedstawia jak kształtowała się wysokość zysku EBITDA

w Funduszu w poszczególnych latach od początku działalności.

Biorąc pod uwagę dłuższą perspektywę można jednoznacznie stwierdzić, że wraz z rozwojem działalności Funduszu, **zysk EBITDA systematycznie wzrasta**. Co oznacza, że **Fundusz w miarę upływu czasu generuje coraz wyższe zyski ze swojej działalności operacyjnej, a zatem z roku na rok zwiększa swoją rentowność i rozwija się**.



## Kolejny rok stabilnego wzrostu Funduszu

# 1.2. Wskaźniki finansowe

## 1.2.1. ROA – stopa zwrotu z aktywów



Na koniec grudnia 2022 r. wskaźnik ROA w Funduszu wyniósł 0,02% i spadł w stosunku do roku ubiegłego o 3,41 p. p. Spadek wskaźnika jest podyktowany wzrostem kosztów finansowych na skutek skumulowanych wykupów 3-letnich Weksli Inwestycyjnych, co zostało przewidziane przez Fundusz oraz szczegółowo opisane w podrozdziale 1.1.4. Koszty Finansowe.

$$ROA = \frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$$

Wskaźnik **ROA** wyraża stosunek zysku netto wypracowanego przez przedsiębiorstwo w danym okresie do posiadanych aktywów.

Wartość tego wskaźnika daje informację dotyczącą efektywności zarządzania majątkiem i zdolności przedsiębiorstwa do wypracowywania zysku.

**Porównanie wskaźnika na koniec 2022 r. ze wskaźnikiem na koniec 2021 r.**

	2021 r.	2022 r.
Zysk netto	1 691 958 zł 89 gr	10 454 zł 09 gr
Aktywa ogółem	49 373 567 zł 07 gr	55 456 333 zł 70 gr

	2021 r.	2022 r.
ROA	3,43%	0,02%

**ROA**

2022	0,02%
2021	3,43%
2020	3,82%
2019	8,57%
2018	6,77%
2017	-5,58%
2015-2016	-10,84%



## 1.2.2. Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów



Na koniec grudnia 2022 r. wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów wyniósł 9,54%, co stanowi wzrost o 0,36 punktu procentowego w stosunku do 2021 r. Wskaźnik wzrósł na skutek wzrostu zysku z działalności operacyjnej wygenerowanego przez Fundusz w 2022 r. o ponad 750 tys. zł.

zysk z działalności operacyjnej  
aktywa ogółem

**Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów** uzupełnia ocenę rentowności aktywów w przedsiębiorstwie i jest wyliczany na poziomie zysku z działalności operacyjnej.

Zysk operacyjny odzwierciedla tzw. zysk z działalności podstawowej przedsiębiorstwa i jest osiągany z wykorzystaniem kapitału własnego oraz kapitału „dłużnego” przed uwzględnieniem kosztów uzyskania przychodów, w tym kosztów finansowych i podatku dochodowego.

**Porównanie wskaźnika na koniec 2022 r. ze wskaźnikiem na koniec 2021 r.**

	2021 r.	2022 r.
Zysk z działalności operacyjnej	4 531 392 zł 56 gr	5 291 857 zł 10 gr
Aktywa ogółem	49 373 567 zł 07 gr	55 456 333 zł 70 gr

	2021 r.	2022 r.
Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów	9,18%	9,54% ↑

**Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów**

2022	9,54%
2021	10,18%
2020	4,50%
2019	9,55%
2018	11,70%
2017	1,53%
2015-2016	-7,81%



## Odporność Funduszu na zmiany rynkowe

### 1.2.3. ROE – wskaźnik rentowności kapitału własnego



Na koniec grudnia 2022 r. wskaźnik ROE w Funduszu wyniósł 0,17% i spadł w stosunku do roku ubiegłego o 27,6 p. p. w wyniku obniżenia zysku netto na skutek wzrostu kosztów finansowych wynikających z wykupów 3-letnich Weksli Inwestycyjnych, co zostało przewidziane przez Fundusz oraz szczegółowo opisane w podrozdziale 1.1.4. Koszty finansowe.

$$\text{ROE} = \frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny}}$$

Wskaźnik **ROE** (rentowność kapitału własnego) przedstawia, ile zysku udało się wypracować przedsiębiorstwu z wniesionych kapitałów własnych, czyli ile groszy czystego zysku udało się osiągnąć z jednego złotego kapitałów własnych.

Porównanie wskaźnika na koniec 2022 r.  
ze wskaźnikiem na koniec 2021 r.

	2021 r.	2022 r.
Zysk netto	1 691 958 zł 89 gr	10 454 zł 09 gr
Kapitał własny	6 080 489 zł 24 gr	6 090 943 zł 33 gr

	2021 r.	2022 r.
ROE	27,83%	0,17%

ROE

2022	0,17%
2021	27,83%
2020	37,80%
2019	90,17%
2018	246,14%
2017	60,63%
2015-2016	230,08%

## 1.2.4. ROS – wskaźnik rentowności sprzedaży



Na koniec grudnia 2022 r. wskaźnik ROS wyniósł 0,12% i spadł w stosunku do roku ubiegłego o 22,31 p. p. w wyniku obniżenia zysku netto na skutek wzrostu kosztów finansowych wynikających z wykupów 3-letnich Weksli Inwestycyjnych.

$$\text{ROS} = \frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

Wskaźnik **ROS** (wskaźnik rentowności sprzedaży) wyraża stosunek zysku netto do przychodów ze sprzedaży w przedsiębiorstwie.

ROS wskazuje jaki procent sprzedaży stanowi marża zysku po odliczeniu wszystkich kosztów i zapłaceniu podatków.

**Porównanie wskaźnika na koniec 2022 r. ze wskaźnikiem na koniec 2021 r.**

	2021 r.	2022 r.
Zysk netto	1 691 958 zł 89 gr	10 454 zł 09 gr
Przychody ze sprzedaży	7 544 645 zł 37 gr	8 812 589 zł 05 gr

	2021 r.	2022 r.
ROS	22,43%	0,12%

**ROS**

2022	0,12%
2021	22,43%
2020	34,65%
2019	55,64%
2018	40,03%
2017	-32,16%
2015-2016	-79,12%



Lider finansowania  
hipotecznego dla firm

# Raport Departamentu Pożyczek za 2022 r.

# 2



## Ponad 98 mln zł

Łączna kwota udzielonego finansowania  
polskim przedsiębiorcom

Trzonem i jedyną działalnością Funduszu Hipotecznego Yanok jest udzielanie finansowania polskim przedsiębiorcom. **Od 2015 roku konsekwentnie budujemy pozycję lidera** w tym zakresie, realizując jednocześnie misję wspierania polskich przedsiębiorców. Udzieliliśmy im **finansowania na ponad 98 milionów złotych**.

W ciągu blisko 8 lat funkcjonowania Funduszu Hipotecznego Yanok na rynku finansowym daliśmy się poznać jako firma o dużych wymaganiach, co do jakości zabezpieczeń oraz oceny Pożyczkobiorców. Dzięki temu firmy, które spełniają kryteria oceny stosowane przez Fundusz, mogą otrzymać finansowanie przy zachowaniu niskich kosztów pożyczki. Zanim Fundusz podejmie decyzję o udzieleniu Pożyczki Yanok danemu podmiotowi, dokonuje weryfikacji

jego sytuacji finansowej, jego zdolności do spłaty oraz ocenia nieruchomości mającą stanowić zabezpieczenie pożyczki. Poszczególne etapy analizy uwzględniają m.in. płynność lokalnego rynku nieruchomości, stan prawny nieruchomości oraz badanie zdolności do spłaty zobowiązania w przyszłości. W ostatnim przypadku, oprócz standardowej oceny dokumentów finansowych, źródeł spłaty pożyczki i bazy BIG, szczególne znaczenie ma branża, w jakiej działa przyszły Pożyczkobiorca oraz badany jest cel pożyczki.

Dzięki tak szczegółowemu badaniu każdego Wniosku, **portfel Pożyczek Yanok stanowią pożyczki, których zabezpieczenia zostały zweryfikowane**, sytuacja Pożyczkobiorców została poddana analizie, a pożyczki nie są zagrożone.



## Zespół Departamentu Pożyczek Funduszu Hipotecznego Yanok

### Dział prawny



#### Artur Gąsiorowski

Prawnik  
Departamentu Pożyczek

artur.gasiorowski@yanokhipoteczny.pl



#### Bartłomiej Wisz

Młodszy prawnik  
Departamentu Pożyczek

bartlomiej.wisz@yanokhipoteczny.pl

### Dział Analiz Wniosków z Działem Obsługi Klienta



#### Aleksandra Ziomek

Koordynator Działu Obsługi Klienta,  
Starszy Specjalista Departamentu  
Pożyczek

aleksandra.ziomek@yanokhipoteczny.pl



#### Olga Świstowska

Starszy Specjalista Departamentu  
Pożyczek

olga.swistowska@yanokhipoteczny.pl



#### Aneta Kozera

Specjalista Departamentu Pożyczek  
Młodszy Specjalista

aneta.kozera@yanokhipoteczny.pl

www.yanokhipoteczny.pl



## Ponad 47 mln zł

Łączna wartość trwających  
Pożyczek Yanok



## 152 mln zł

Wartość nieruchomości  
stanowiących zabezpieczenie  
trwających Pożyczek Yanok



## 21,5 mln zł

Udzielonego finansowania  
w 2022 roku



## 2,1 mln zł

Średnia kwota udzielonych  
Pożyczek Yanok w 2022 roku

Dane na dzień 31.12.2022 r.



## Pożyczka Yanok – najlepsza opcja dla rozwoju polskiego biznesu

### 2.1. Dane Departamentu Pożyczek

Od początku **idea i misją Funduszu jest wspieranie przedsiębiorców oraz polskiej gospodarki**. Misja ta przyświeca nam cały czas i jesteśmy dumni, że udaje nam się ją realizować coraz lepiej, dając możliwość dziesiątkom polskich firm, rosnąć w siłę i pomagając im osiągać sukcesy biznesowe.

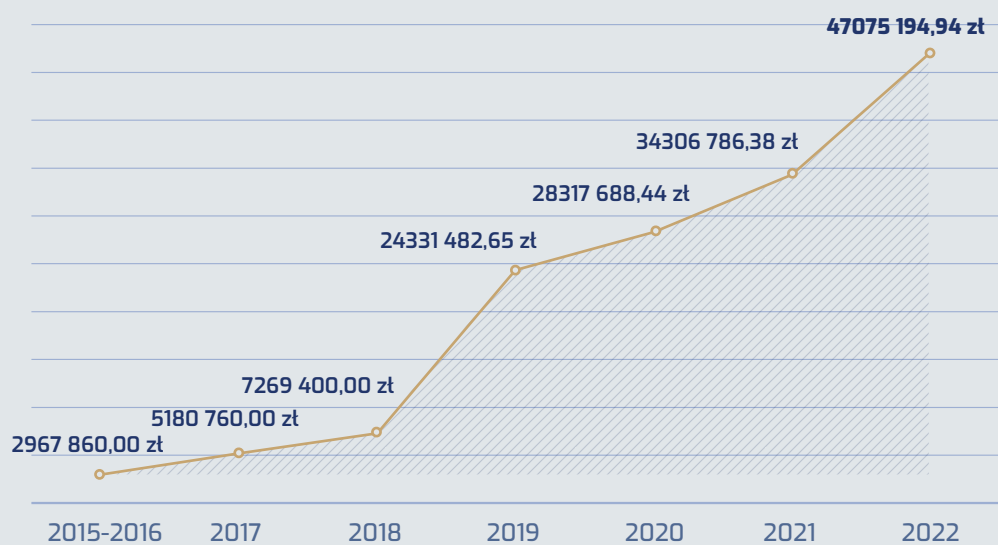
**W latach 2015-2022 udzieliliśmy finansowania na łączną kwotę ponad 98 mln złotych.**

Dzięki Pożyczce Yanok polscy przedsiębiorcy mogą:

- rozwijać swoje firmy;
- dokonywać inwestycji w swoich przedsiębiorstwach;
- inwestować w nieruchomości;
- odzyskać płynność finansową;
- skonsolidować swoje zobowiązania;
- odzyskać nieruchomości utracone w wyniku przewłaszczenia.

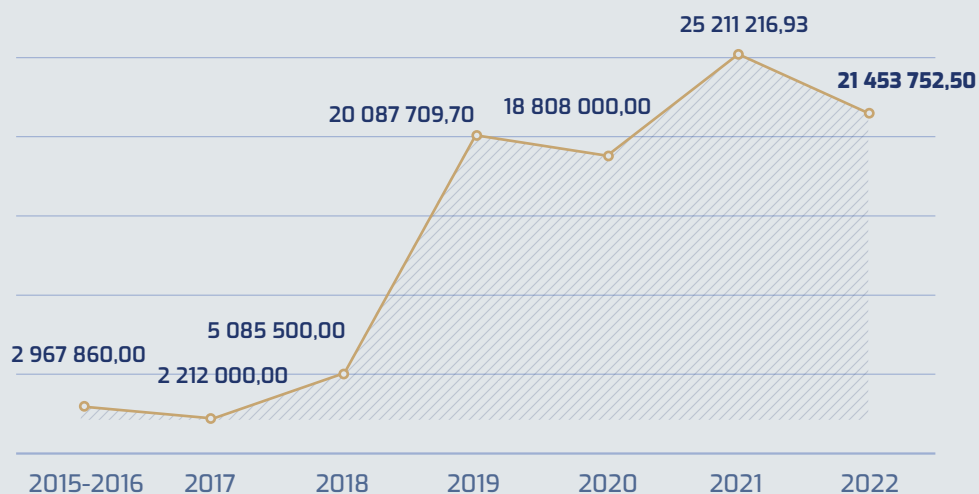
Od początku działalności Fundusz Hipoteczny Yanok stawiał na **stabilny rozwój oraz nieagresywną politykę budowania portfela pożyczek**. Po blisko 8 latach mamy pewność, że **obrana strategia jest właściwa i prowadzi do sukcesów**.

## 2.1.1. Łączna kwota trwających Pożyczek Yanok



Staranny dobór Pożyczkobiorców oraz szczegółowe badanie nieruchomości pod zabezpieczenie naszych pożyczek to klucz do stabilnego sukcesu Funduszu.

## 2.1.2. Kwota udzielonych pożyczek Yanok w danym okresie





Stabilne Inwestycje Yanok  
oparte na nieruchomościach

## 2.2. Nieruchomości stanowiące zabezpieczenia Pożyczek Yanok

Fundusz działa w oparciu o rygorystyczny i wielostopniowy system weryfikacji wniosków o finansowanie, zapewniający stabilne i strategiczne budowanie oraz zarządzanie portfelem pożyczek.

Zabezpieczeniem każdej umowy pożyczki udzielanej przez Fundusz jest nieruchomość, której wartość oraz atrakcyjność badane są podczas wieloetapowej weryfikacji przez Dział Analiz Funduszu Hipotecznego Yanok.

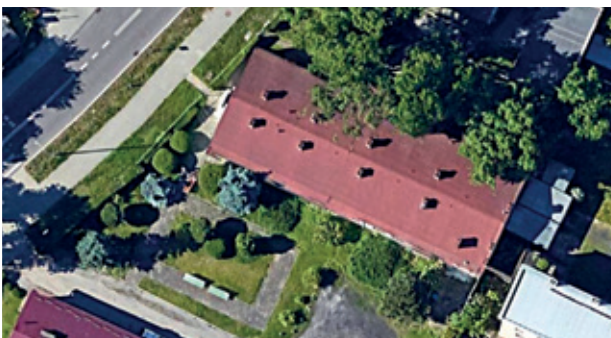
**47**  
**milionów**  
**złotych**

Łączna kwota trwających  
Pożyczek Yanok



**152**  
**miliony zł**

Łączna wartość  
zabezpieczeń  
trwających  
Pożyczek Yanok





## 2.2.1. Wskaźnik LTV

Od samego początku działalności przyjęliśmy optymalnie bezpieczny dla Funduszu oraz naszych Inwestorów poziom LTV, czyli wartości nieruchomości w stosunku do wysokości udzielonej pożyczki. Przyjęliśmy, że taką wartością będzie maksymalnie 50%.

# 38,72%

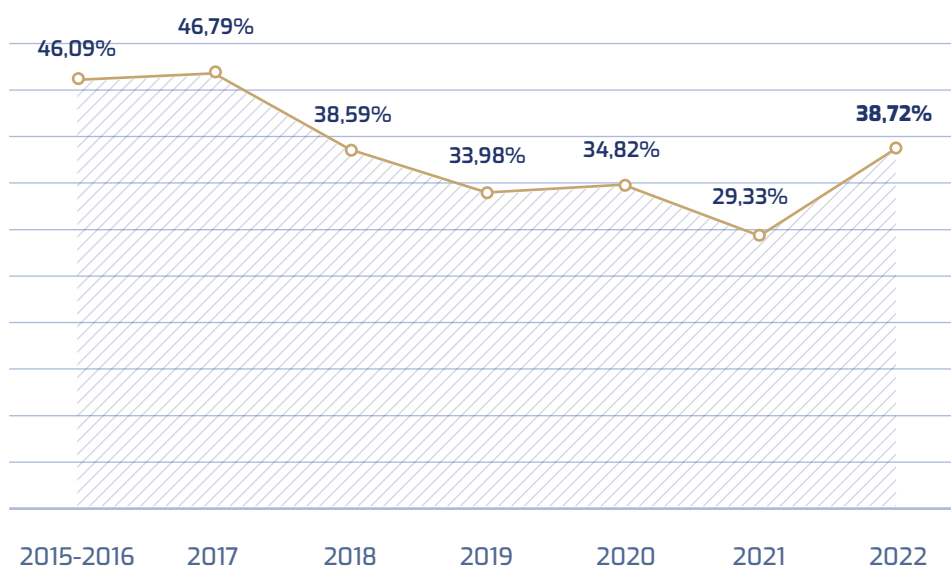
## LTV

(stosunek wartości zabezpieczeń  
w stosunku do udzielonego finansowania)

Obecnie każda złotówka udzielonej Pożyczki Yanok zabezpieczona jest nieruchomością o wartości około 3 złotych. Taki poziom zabezpieczeń daje praktycznie całkowitą pewność odzyskania należności, w przypadku gdyby zdarzyła się sytuacja braku terminowej spłaty pożyczki przez przedsiębiorcę.

Poniżej przedstawiamy średnie LTV liczone na koniec danego okresu. Od kilku lat wartość nieruchomości jest trzykrotnie wyższa niż wysokość pożyczek udzielonych przez Fundusz. Daje to maksymalny poziom bezpieczeństwa używanych przez Fundusz środków.

### LTV

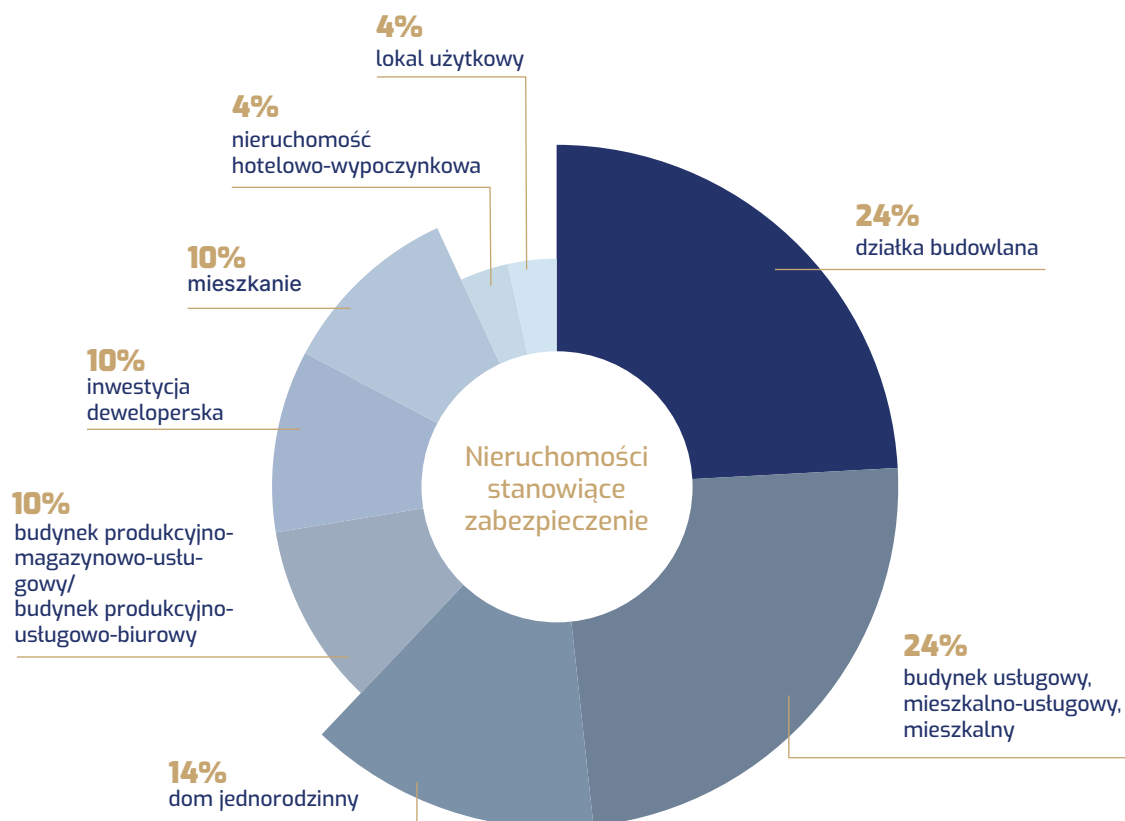


## Zrównoważony portfel zabezpieczeń na nieruchomościach

### 2.2.2. Zabezpieczenia trwających Pożyczek Yanok

Dzięki szczegółowemu badaniu każdego Wniosku oraz stałemu monitoringu trwających pożyczek, portfel Pożyczek Yanok stanowią pożyczki, których zabezpieczenia zostały zweryfikowane, sytuacja Pożyczkobiorców została poddana analizie, a pożyczki nie są zagrożone.

Na koniec 2022 roku w portfelu zabezpieczeń pożyczek udzielonych przez Fundusz największy udział miały działki budowlane (24%) oraz budynki usługowe/mieszkalno-usługowe/mieszkalne (24%).



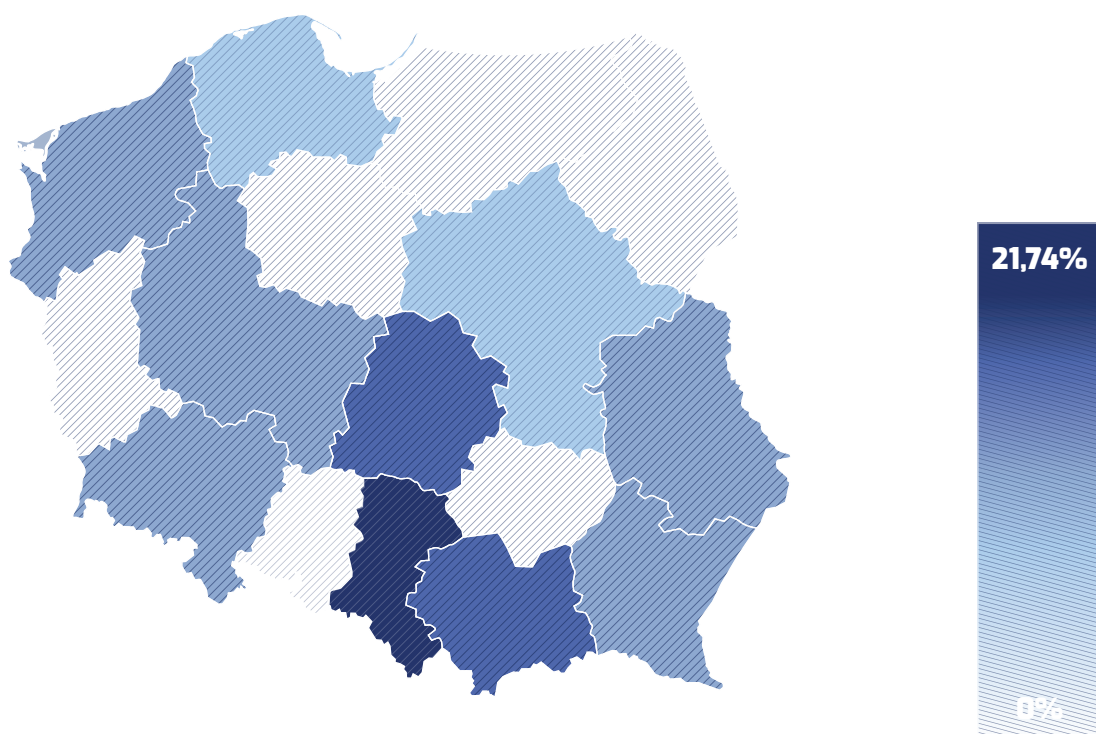
Zabezpieczeniem każdej Pożyczki Yanok jest hipoteka na nieruchomości o wartości co najmniej dwukrotnie wyższej niż wysokość finansowania. Na zakończenie 2022 roku wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie trwających Pożyczek Yanok wyniosła blisko 152 mln zł przy zachowaniu średniego LTV na

poziomie 38%. Aby dana nieruchomość mogła stanowić zabezpieczenie Pożyczki Yanok, musi spełnić szereg wymogów oraz standardów określonych przez Fundusz. Jednym z kryteriów badanych przez Fundusz jest rodzaj nieruchomości mających stanowić zabezpieczenie pożyczki.

## Działamy w całej Polsce

Fundusz Hipoteczny Yanok działa na obszarze całej Polski. W portfelu zabezpieczeń Pożyczek Yanok najczęściej nieruchomości położonych jest w województwie śląskim (21,74%) oraz w małopolskim i łódzkim (13,04%)

Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Pożyczek Yanok





## Finansujemy inwestycje związane z nieruchomościami

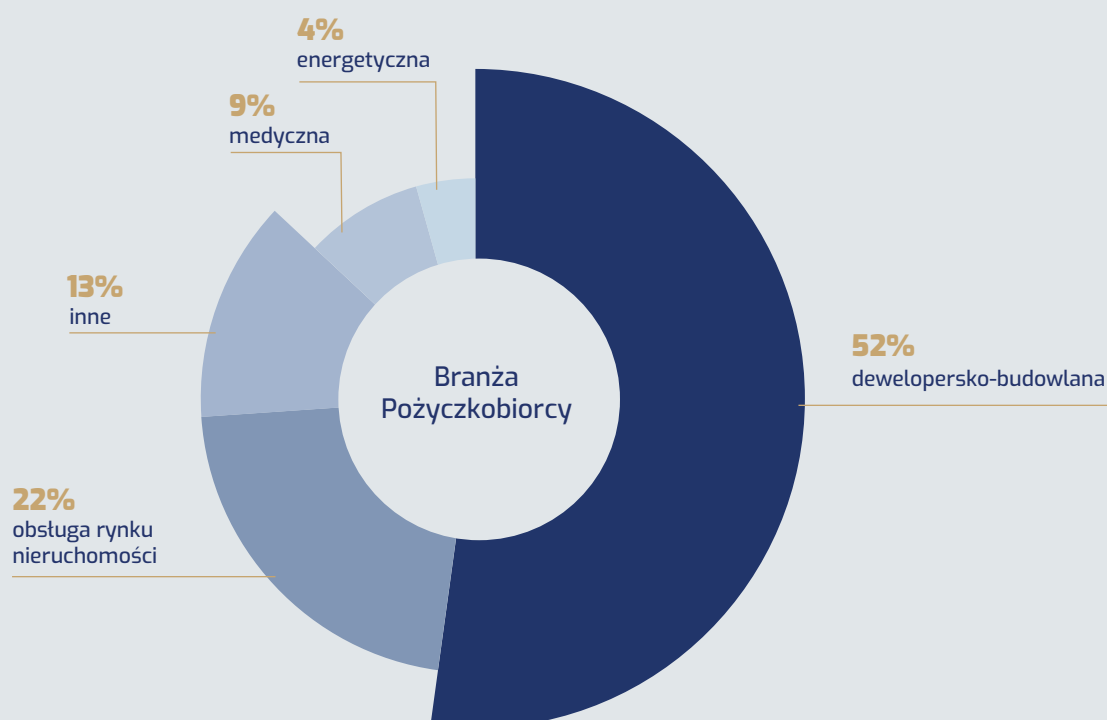
### 2.3. Profil Pożyczkobiorcy Yanok

Fundusz Hipoteczny Yanok udziela finansowania w formie pożyczek hipotecznych wyłącznie przedsiębiorcom. Środki pozyskane od Funduszu przeznaczają oni na realizację różnych celów gospodarczych, co pozwala im się rozwijać, zwiększać dochody i umacniać swoją pozycję w branży.

#### 2.3.1. Branża Pożyczkobiorcy Yanok

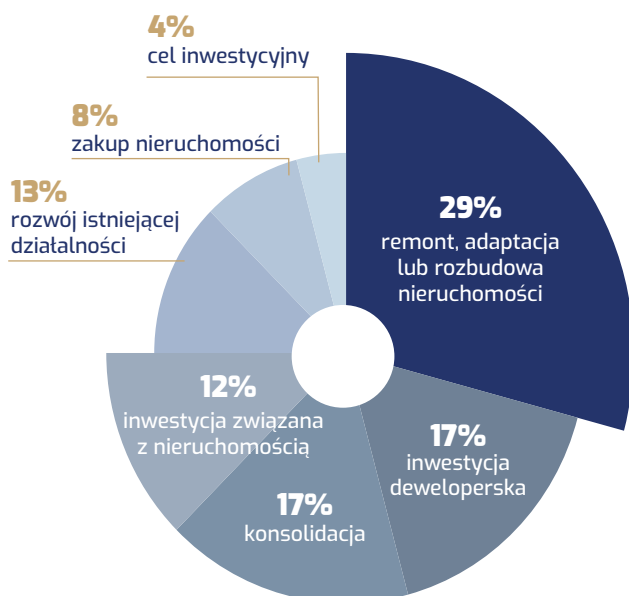
Na koniec 2022 roku Pożyczkobiorcy trwających umów pożyczek wywodzili się głównie z branży dewelopersko-budowlanej (52%) oraz z branż związanych z obsługą rynku nieruchomości (22%).

Fundusz Hipoteczny Yanok, który opiera się na ponad 30-letnim doświadczeniu na rynku nieruchomości, oferuje najbardziej korzystne dla tej branży finansowanie, co spotyka się z ogromnym zainteresowaniem uczestników rynku nieruchomości.





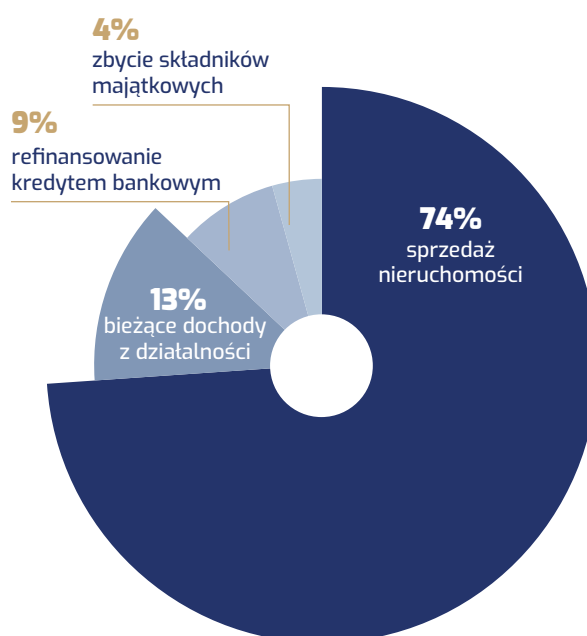
## 2.3.2. Cel pożyczki



Przedsiębiorcy z branż dewelopersko-budowlanej oraz z branż związanych z obsługą rynku nieruchomości w Funduszu otrzymują finansowanie na cele związane z nieruchomościami. Najwięcej aktywnych Pożyczkobiorców otrzymało z Funduszu finansowanie: na remont, adaptację lub rozbudowę istniejącej nieruchomości (29%), na realizację inwestycji deweloperskiej (17%), na inne inwestycje związane z nieruchomościami (12%) oraz na zakup nieruchomości (8%).

## 2.3.3. Źródło spłaty pożyczki

Pożyczkobiorcy, którzy uzyskali finansowanie Funduszu Hipotecznego Yanok na cele związane z nieruchomościami w większości przypadków planują dokonać spłaty poprzez sprzedaż nieruchomości. Blisko 75% aktywnych Pożyczkobiorców deklaruje taki plan spłaty.





Stabilne i bezobsługowe  
Inwestycje Yanok

# Raport Departamentu Inwestycji za 2022 r.

# 3

Od początku działalności Funduszu Hipotecznego Yanok, od 2015 roku, **konsekwentnie rozwijamy się oraz umacniamy pozycję lidera** w zakresie nieinstytucjonalnego finansowania dla firm.

Realizacja naszej misji wspierania polskich przedsiębiorców nie byłaby możliwa bez naszych Inwestorów. W 2022 roku do grona Inwestorów Yanok dołączyło 67 nowych

osób, które wraz z dotychczasowymi Inwestorami dokonali inwestycji na łączną kwotę ponad 24,5 mln złotych.

W 2022 roku Departament Inwestycji dokonał terminowych zwrotów zainwestowanych środków oraz wypłat zysków do Inwestorów Yanok w kwocie ponad 22 mln zł. Od początku działalności Fundusz dokonał blisko 51 mln wypłat.



## Ponad 50 mln zł

Łączna kwota wypłat do Inwestorów Yanok tytułem zwrotów z inwestycji oraz zysków od początku działalności



## Ponad 22 mln zł

Łączna kwota wypłat do Inwestorów Yanok tytułem zwrotów z inwestycji oraz zysków w 2022 roku

Zespół Departamentu Inwestycji  
Funduszu Hipotecznego Yanok



**Anna Sieradzka**

Specjalista ds. Administracji  
i Rozliczeń

anna.sieradzka@yanokhipoteczny.pl



**Karolina Petruczenko  
-Nitychoruk**

Prokurent (od 11.09.2018 r.),  
Starszy Specjalista ds. Inwestycji

karolina.petruczenko@yanokhipoteczny.pl



**Aleksandra Ziomek**

Specjalista ds. Inwestycji

aleksandra.ziomek@yanokhipoteczny.pl



**Olga Świstowska**

Specjalista ds. Inwestycji

olga.swistowska@yanokhipoteczny.pl



**Aneta Kozera**

Młodszy Specjalista ds. Inwestycji

aneta.kozera@yanokhipoteczny.pl



**276**

Aktywnych Inwestorów Yanok



**Ponad  
46,5 mln zł**

Aktywnych Inwestycji Yanok



**Ponad  
24,5 mln zł**

Łączna kwota nowych  
Inwestycji Yanok w 2022 r.



**168 tys zł**

Średnia kwota inwestycji



Proste zasady inwestowania  
bez poświęcania czasu

# Inwestycje Yanok

## – proste, bezobsługowe i pasywne inwestycje oparte na nieruchomościach

Jedną z kluczowych cech inwestycji w Fundusz Hipoteczny Yanok jest ich pasywny charakter. Nasi Inwestorzy nie muszą angażować czasu na obsługę swoich inwestycji ani zdobywać specjalistycznej wiedzy związanej z finansami, prawem czy nieruchomościami. Podatek od zysków kapitałowych osiągniętych przez Inwestorów Yanok jest również obsługiwany przez Fundusz, który za Inwestora składa deklarację podatkową oraz odprowadza należny podatek.

Panel Inwestora, który został wprowadzony we wrześniu 2020 roku, umożliwia Inwestorom Yanok łatwe składanie zamówień na nowe inwestycje, sprawdzanie terminów zakończenia inwestycji oraz terminów wypłaty zysków. Jest to szczególnie przydatne narzędzie dla Inwestorów posiadających wiele Inwestycji Yanok, które pozwala na skuteczne zarządzanie portfelem inwestycyjnym.





## 3.1. Dane Departamentu Inwestycji

### 3.1.1. Wypłacone zyski brutto inwestorom Yanok

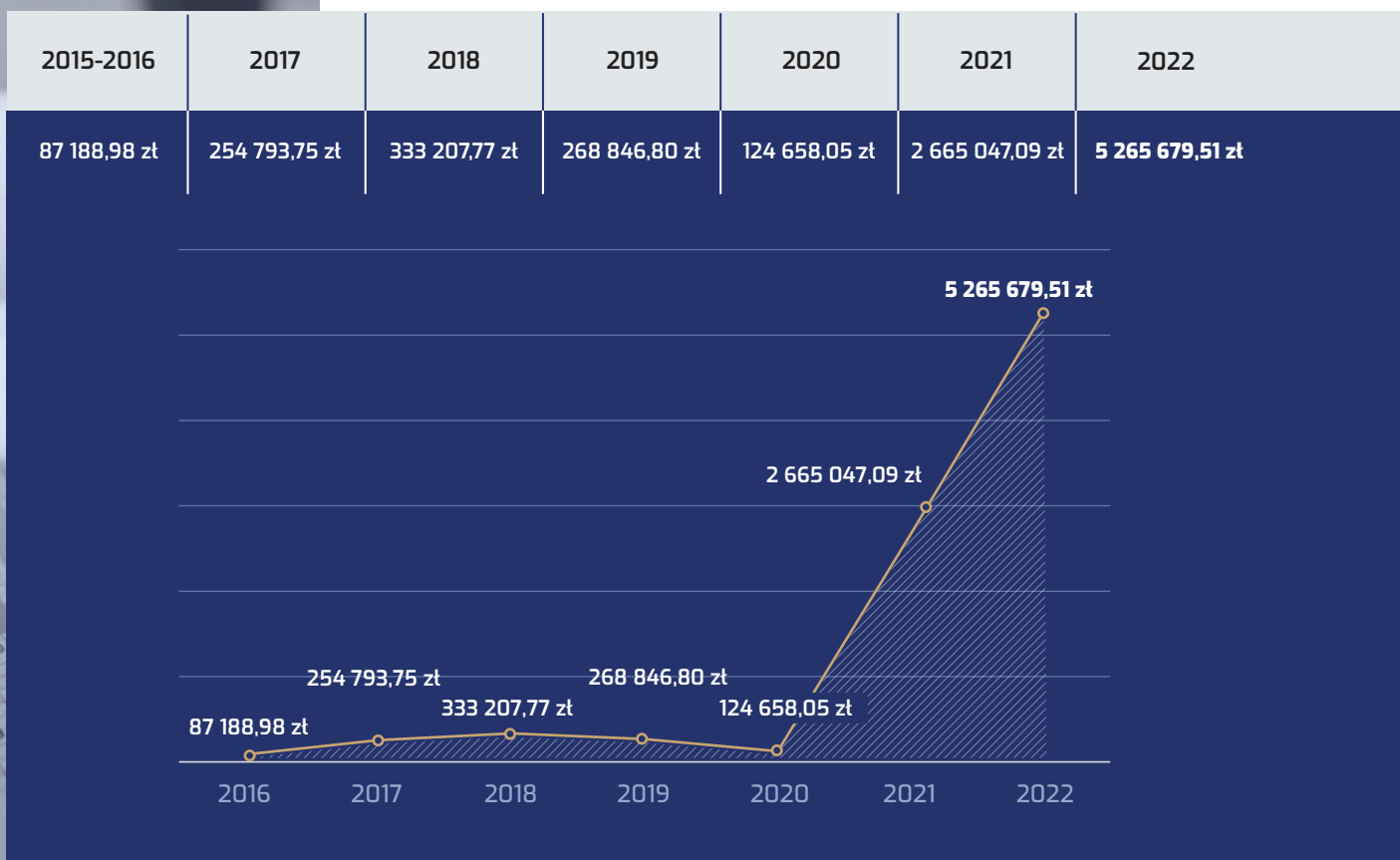
Zyski z inwestycji w Fundusz wypłacane są regularnie w trakcie trwania całej Inwestycji.

Inwestorzy dokonują wyboru Inwestycji Yanok, biorąc pod uwagę częstotliwość wypłat zysków w zależności od swoich preferencji:

- raz w roku,
- co kwartał,
- co miesiąc.

Od początku działalności, Fundusz dokonuje terminowych wypłat do Inwestorów Yanok.

Wypłacone zyski brutto



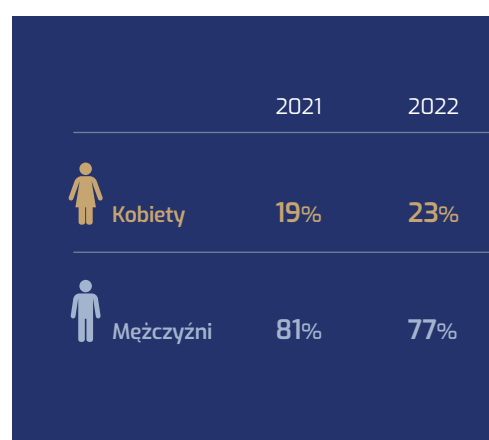
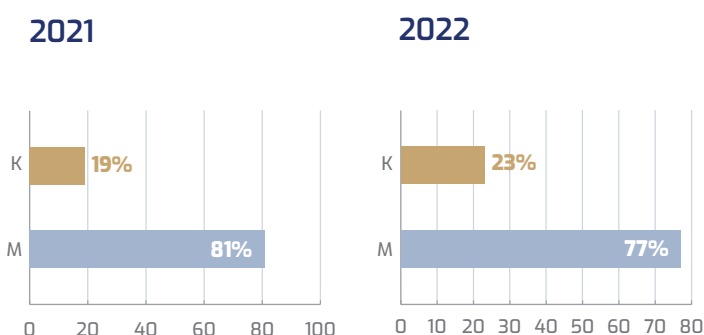


100% zadowolonych  
Inwestorów

## 3.2. Profil Inwestora Yanok

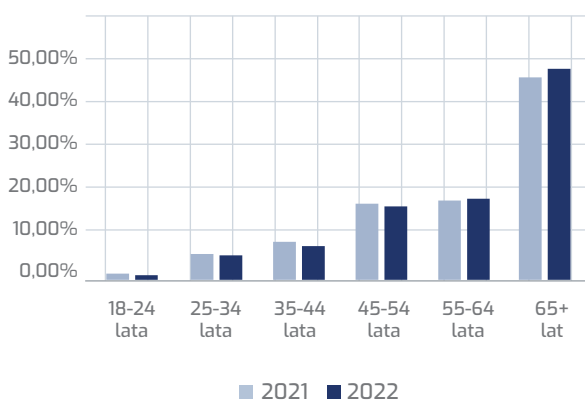
### 3.2.1. Płeć

Podobnie, jak w latach ubiegłych, wśród Inwestorów Yanok przeważają mężczyźni. W 2022 roku odsetek inwestujących kobiet wzrósł do 23% (z 19% w 2021 roku).



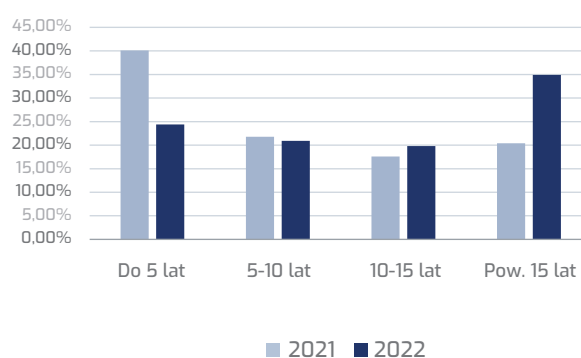
### 3.2.2. Wiek

Średnia wieku Inwestorów Yanok na koniec 2022 roku to 59 lat. Najmłodszy Inwestor ma 20 lat, a najstarszy 85. Struktura wiekowa w latach 2021 i 2022 kształtuje się bardzo podobnie.



### 3.2.3. Doświadczenie w inwestowaniu

Ogólne doświadczenie w inwestowaniu Inwestorów Yanok (na podstawie anonimowej ankiety przeprowadzonej w 2020 r. oraz 2022 r. wśród aktywnych Inwestorów Yanok) pokazuje, że struktura naszych Inwestorów zmienia się na rzecz osób z większym doświadczeniem w inwestowaniu.



### 3.2.4. Średnia kwota inwestycji

# 168 623 zł 19 gr

Średnia kwota inwestycji dokonanej przez mężczyzn i kobiety jest podobnej wysokości



**179 383 zł 89 gr**

Średnia kwota inwestycji przypadająca  
na jednego Inwestora mężczyznę

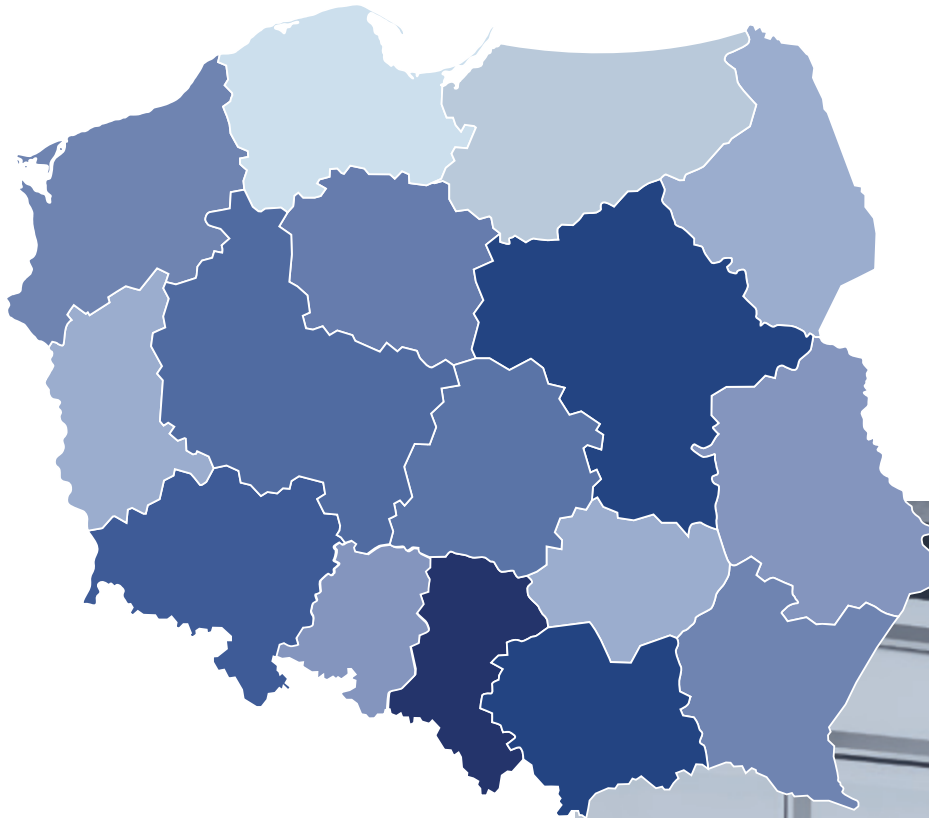


**135 714 zł 29 gr**

Średnia kwota inwestycji przypadająca  
na jednego Inwestora kobietę



### 3.2.5. Miejsce zamieszkania Inwestorów Yanok



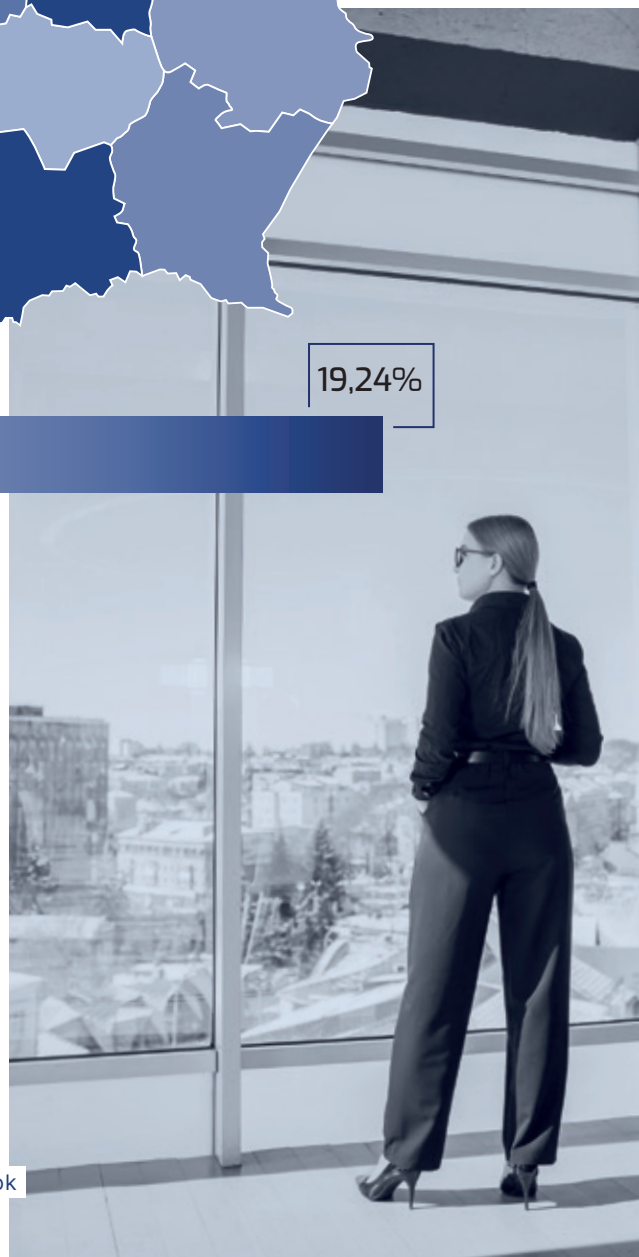
19,24%

Inwestorzy

1,09%

Najwięcej Inwestorów Yanok mieszka w województwie śląskim (ponad 20%), dolnośląskim (14,23%) oraz mazowieckim (ponad 14%).

Najmniej Inwestorów mieszka w województwie pomorskim (ponad 1%) oraz w warmińsko-mazurskim (1,46%).







FUNDUSZ HIPOTECZNY  
YANOK

FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA  
OD 2015 ROKU

## Pożyczka Yanok

Najlepsza opcja dla rozwoju  
Twojego biznesu



## Inwestycje Yanok

Proste zasady inwestowania  
bez poświęcania czasu





FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA  
OD 2015 ROKU

# 2022

RAPORT ROCZNY

---

## Fundusz Hipoteczny

Yanok Sp. z o.o.

ul. Ignacego Krasickiego 36A,  
30-503 Kraków

NIP: 6762492217

biuro@yanokhipoteczny.pl  
(12) 200 21 42

---

## Departament Inwestycji

+48 667 141 082  
inwestycje@yanokhipoteczny.pl

---

## Departament Pożyczek

+48 609 530 898  
wnioski@yanokhipoteczny.pl

