



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA
OD 2015 ROKU



I KWARTAŁ

LIDER
FINANSOWANIA
DLA FIRM

2023 RAPORT

Fundusz Hipoteczny Yanok Sp. z o.o.

ul. Ignacego Krasickiego 36A,
30-503 Kraków
biuro@yanokhipoteczny.pl
NIP: 6762492217

Departament Inwestycji

+48 667 141 082
inwestycje@yanokhipoteczny.pl

Departament Pożyczek

+48 609 530 898
wnioski@yanokhipoteczny.pl



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA
OD 2015 ROKU



STABILNE I BEZOBSŁUGOWE INWESTYCJE YANOK

8 lat zrównoważonego wzrostu
oraz ugruntowywania
pozycji lidera na rynku



LIDER FINANSOWANIA DLA FIRM

Najlepsza opcja dla
rozwoju polskiego biznesu



/ Spis treści

WPROWADZENIE	4
1. WYNIKI FINANSOWE. ANALIZA I OCENA WYNIKÓW ZA I KWARTAŁ 2023 R.	5
1.1. Dane i wskaźniki finansowe	6
1.1.1. Przychody ze sprzedaży	9
1.1.2. Zysk EBITDA	10
1.1.3. Zysk z działalności operacyjnej	11
1.1.4. Suma aktywów	12
1.1.5. Koszty finansowe i zysk brutto	13
1.1.6. Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów	15
2. RAPORT DEPARTAMENTU POŻYCZEK ZA I KWARTAŁ 2023 R.	16
2.1. Pożyczki Yanok: trwające oraz udzielone w I kwartale 2023	16
2.2. Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Pożyczek Yanok	17
2.2.1. Zabezpieczenia aktywnych Pożyczek Yanok	17
2.2.2. Wskaźnik LTV	18
2.3. Profil Pożyczkobiorcy Yanok	19
2.3.1. Branża Pożyczkobiorcy	19
2.3.2. Cel pożyczki Yanok	20
2.3.3. Źródło spłaty	21
3. RAPORT DEPARTAMENTU INWESTYCJI ZA I KWARTAŁ 2023 R.	22
3.1. Dane Departamentu Inwestycji - Inwestycje Yanok w Liczbach	22
3.2. Profil Inwestora Yanok	23
3.2.1. Płeć	23
3.2.2. Wiek	23
3.2.3. Miejsce zamieszkania Inwestorów Yanok	24



/ Wprowadzenie

Z wielką satysfakcją prezentuję Państwu kolejny Raport Kwartalny Funduszu Hipotecznego Yanok za I kwartał 2023 r., w którym przedstawiamy wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz w okresie od stycznia do marca bieżącego roku oraz informacje podsumowujące działania dwóch głównych obszarów działania w Funduszu: Departamentu Inwestycji oraz Departamentu Pożyczek.

Szczegółowe dane finansowe, raporty Departamentu Pożyczek oraz Departamentu Inwestycji Funduszu Hipotecznego Yanok zebrane w cyklicznym Raporcie Kwartalnym zostały przygotowane na potrzeby okresowego informowania Inwestorów Yanok oraz innych osób zainteresowanych działalnością Funduszu o jego bieżącej sytuacji.

W I kwartale 2023 roku Fundusz wypłacił rekordową kwotę zysków Inwestorom Yanok. W samym okresie od stycznia do marca nasi Inwestorzy zarobili łącznie ponad 2 mln zł. Na koniec marca 2023 roku sytuację finansową Funduszu możemy określić jako stabilną, na co wskazują wzrostowe tendencje prezentowanych w Raporcie danych finansowych, takich jak przychody ze sprzedaży, zyski operacyjne czy suma aktywów.



Zapraszam do lektury

Anna Maria Naćiszewska
Prezes Zarządu



BRYLANT 2021
Polskiej Gospodarki



1. Wyniki finansowe. Analiza i ocena wyników za I kwartał 2023 r.

Rosnący zysk z działalności operacyjnej

ponad 563 tys. zł

(5-krotny wzrost zysku z działalności operacyjnej w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału poprzedniego roku)

Rosnący zysk EBIDTA

ponad 565 tys. zł

(4-krotny wzrost zysku EBIDTA w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału poprzedniego roku)

Wzrost przychodów ze sprzedaży

prawie 1,5 mln. zł

(40% wzrost przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału poprzedniego roku)

Wzrost sumy aktywów

do 58 mln. zł

(20% wzrost sumy aktywów w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału poprzedniego roku)

Rekordowe wypłaty zysków brutto do Inwestorów Yanok w I kwartale 2023

ponad 2 mln. zł



1.1. Dane i wskaźniki finansowe

Niniejszy rozdział stanowi podsumowanie najważniejszych wyników i wskaźników finansowych osiągniętych przez Fundusz w pierwszym kwartale 2023 roku zestawionych z danymi na koniec pierwszego kwartału 2022 r oraz z poprzednimi latami od początku działalności Funduszu.

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Przychody ze sprzedaży	1 069 720 zł 51 gr	1 483 845 zł 48 gr ↑
Zysk EBITDA	133 961 zł 16 gr	565 258 zł 84 gr ↑
Zysk z działalności operacyjnej	117 524 zł 19 gr	563 103 zł 39 gr ↑
Suma aktywów	48 558 292 zł 95 gr	57 994 994 zł 00 gr ↑



40-procentowy wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do I kwartału 2022 roku



Wzrost zysku EBITDA o **ponad 430 tys. zł** w stosunku do I kwartału 2022 roku



Wzrost zysku z działalności operacyjnej o **ponad 445 tys. zł** w stosunku do I kwartału 2022 roku



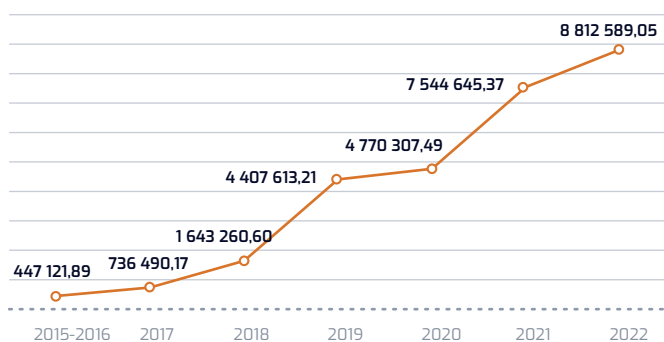
20% wzrost sumy aktywów w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału 2022 roku



Kluczowe dane finansowe, takie jak przychody ze sprzedaży, zyski operacyjne oraz suma aktywów wykazują stałą tendencję rosnącą na przestrzeni lat, co wskazuje na stabilny rozwój oraz **wzrost majątku Funduszu.**

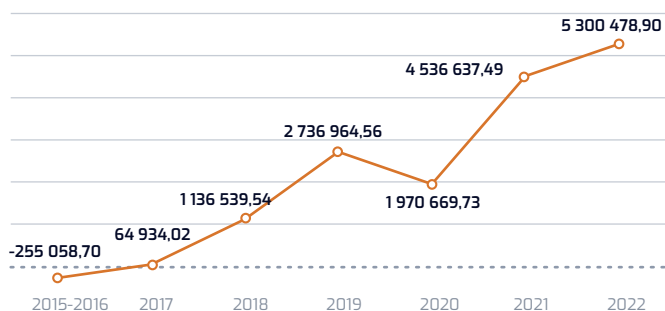
Wartość sprzedaży (przychody netto)

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I kwartał 2023
447 122 zł	736 490 zł	1 643 261 zł	4 407 613 zł	4 770 307 zł	7 544 645 zł	8 812 589 zł	1 483 845 zł



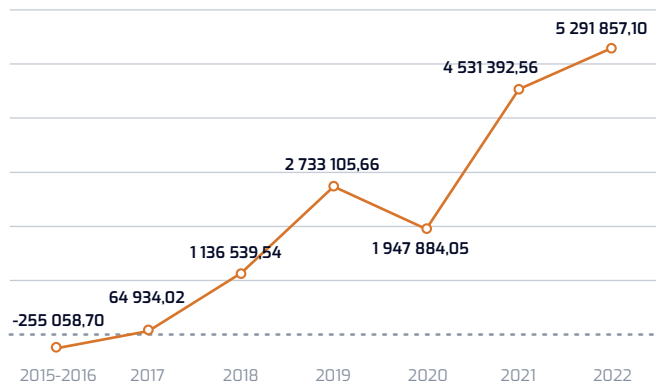
Zysk EBITDA

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I kwartał 2023
-255 059 zł	64 934 zł	1 136 540 zł	2 736 966 zł	1 970 670 zł	4 536 637 zł	5 300 479 zł	565 259 zł



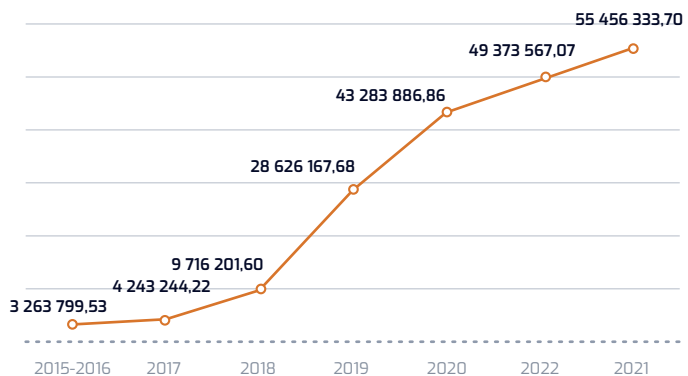
Zysk z działalności operacyjnej

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I kwartał 2023
-255 059 zł	64 934 zł	1 136 540 zł	2 733 106 zł	1 947 884 zł	4 531 393 zł	5 291 857 zł	563 103 zł



Suma aktywów

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I kwartał 2023
3 263 800 zł	4 243 244 zł	9 716 202 zł	28 626 168 zł	43 283 877 zł	49 373 567 zł	55 456 334 zł	57 994 994 zł



Fundusz systematycznie poprawia swoje wyniki oraz rozwija się długofalowo.

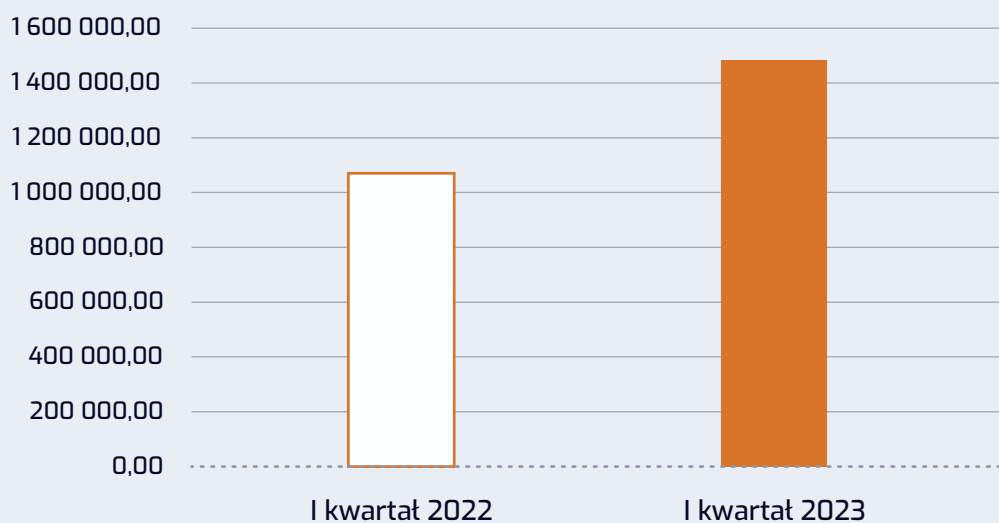


1.1.1. Przychody ze sprzedaży

40-procentowy wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do I kwartału 2022 roku

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Przychody ze sprzedaży	1 069 720 zł 51 gr	1 483 845 zł 48 gr ↑

Przychody ze sprzedaży w Funduszu, na które składają się prowizje oraz odsetki od udzielonych pożyczek hipotecznych, wyniosły **1 483 845 zł 48 gr** na koniec I kwartału 2023 roku. Jest to **40-procentowy wzrost** w stosunku do I kwartału 2022 roku.

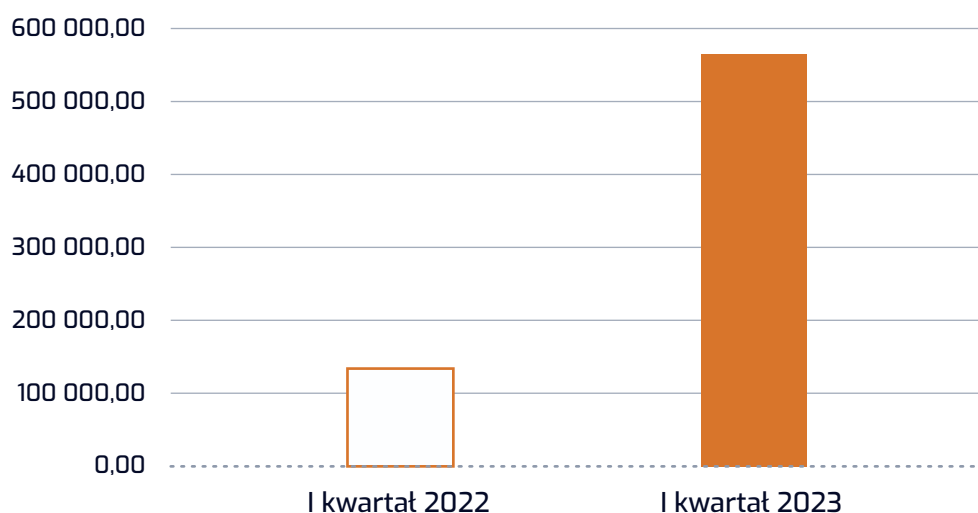




1.1.2. Zysk EBITDA

Wzrost zysku EBITDA o ponad 430 tys. zł w stosunku do I kwartału 2022 roku

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Zysk EBITDA	133 961 zł 16 gr	565 258 zł 84 gr ↑



EBITDA = przychody – koszty operacyjne bez amortyzacji

Zysk EBITDA czyli zysk wypracowany przez przedsiębiorstwo ze swojej działalności operacyjnej. Nie uwzględnia on kosztów finansowych, amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

W stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, Fundusz odnotował wzrost zysku EBITDA o ponad 430 tys. zł. Na koniec marca 2023 roku zysk ten wyniósł ponad 560 tys. zł.



1.1.3. Zysk z działalności operacyjnej

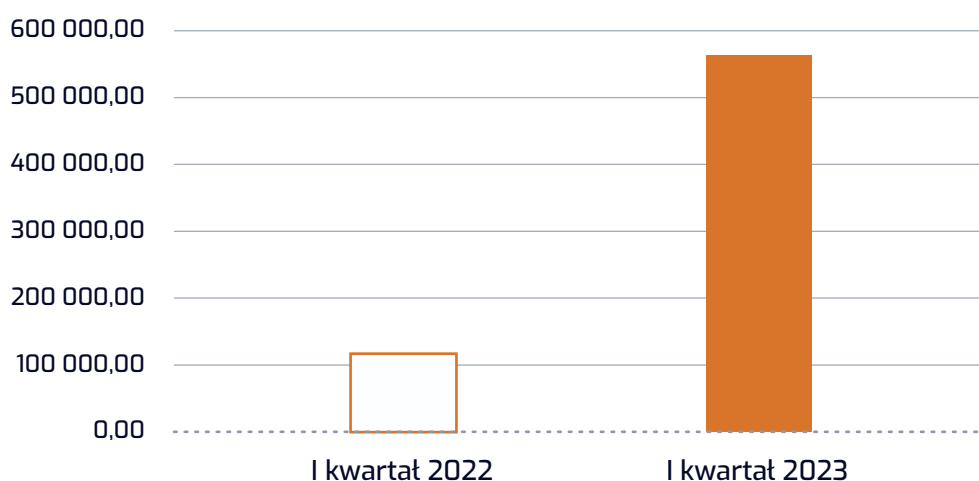
Wzrost zysku z działalności operacyjnej o ponad 445 tys. zł w stosunku do I kwartału 2022 roku



Zysk z działalności operacyjnej to zysk z działalności podstawowej przedsiębiorstwa.

Jest osiągnięty z wykorzystaniem kapitału własnego oraz kapitału „dłużnego” przed uwzględnieniem kosztów uzyskania przychodów, w tym kosztów finansowych i podatku dochodowego.

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Zysk z działalności operacyjnej	117 524 zł 19 gr	563 103 zł 39 gr ↑



Fundusz zwiększył zysk operacyjny z poziomu 117 524 zł 19 gr w I kwartale 2022 r. do poziomu 563 083 zł 80 gr w I kwartale 2023 r.

Jest to prawie 5-cio krotny wzrost w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.



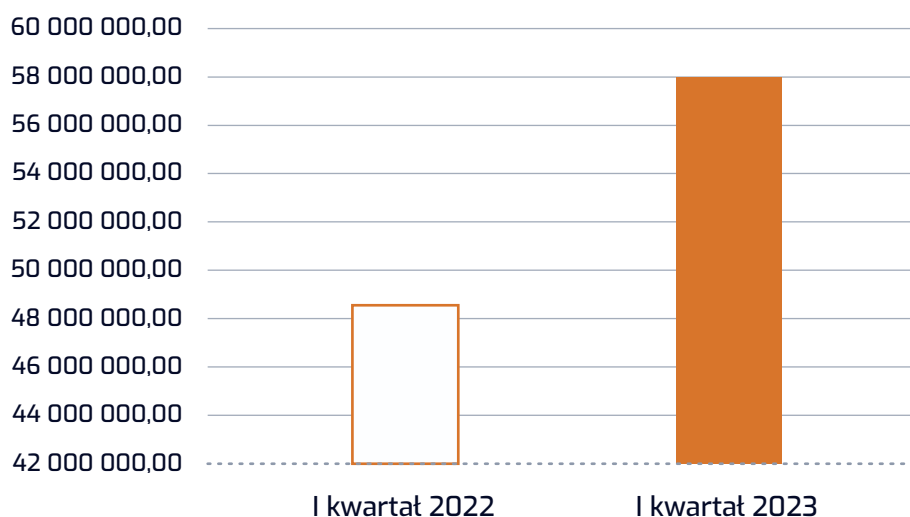
1.1.4. Suma aktywów

20% wzrost sumy aktywów w I kwartale 2023 roku w stosunku do I kwartału 2022 roku



Aktywa to zasoby majątkowe, które w przyszłości mają przynieść przedsiębiorstwu korzyści ekonomiczne. Wzrost wartości aktywów przyczynia się zatem do rozwoju przedsiębiorstwa.

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Suma aktywów	48 558 292 zł 95 gr	57 994 994 zł 00 gr ↑



Na koniec pierwszego kwartału 2023 r. suma aktywów Funduszu wyniosła prawie **58 milionów złotych** i jest wyższa o 20% wyższa od wartości aktywów na koniec pierwszego kwartału ubiegłego roku.

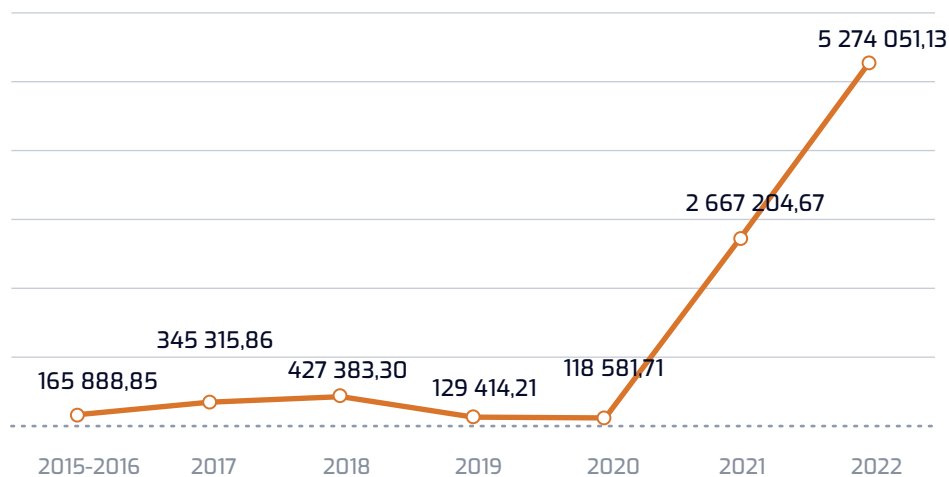


1.1.5. Koszty finansowe i zysk brutto

Koszty finansowe

Poniższa tabela przedstawia jak kształtowały się koszty finansowe w Funduszu od początku działalności na przestrzeni lat aż do końca marca 2023 roku.

2015-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I kwartał 2023
165 889 zł	345 316 zł	427 383 zł	129 414 zł	118 582 zł	2 667 205 zł	5 274 051 zł	2 028 456 zł



Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2023 roku wyniosły ponad 2 mln zł. Dla porównania, Fundusz zamknął cały ubiegły rok z kosztami finansowymi na poziomie 5,2 mln zł.

W ostatnich trzech latach działalności Funduszu widzimy dynamikę wzrostu kosztów finansowych związanych z planowanymi zakończeniami 3-letnich inwestycji z lat poprzednich.



Zysk brutto

Zysk w ujęciu podatkowym jest jedynie wskaźnikiem, szczególnie w okresach śródrocznych. Ujemny dochód pierwszego kwartału 2023 r. wynika z zabiegu optymalizacji podatkowej, opisywanej przez Fundusz w ostatnim raporcie, czyli zarachowania wcześniej wydatkowanych pieniędzy jako koszt w tym konkretnym kwartale.

Kumulacja wydatków finansowych z okresu 3-letniego ma swoje podatkowe odbicie w formie skoncentrowanej w jednym, krótkim okresie. Wynik ten nie ma wpływu na płynność finansową, która jest absolutnie najważniejszym aspektem, w szczególności w przedsiębiorstwie finansowym. Niemniej, ujemny dochód, który na koniec pierwszego kwartału 2023 r. wyniósł 1 465 352 zł 90 gr powoduje, że niektóre wskaźniki oparte o zysk (ROA, ROE, ROS) w naturalny sposób nie będą prezentowane w dalszej części Raportu. Ujemny dochód bilansowy nie wpływa w negatywny sposób na sytuację finansową i płynność Funduszu.

Sytuacja z bilansowym zyskiem może się przeciągnąć na kolejny kwartał w związku z decyzją Funduszu o przedterminowych wykupach Weksli Inwestycyjnych.

Przyczyna tej decyzji dla Inwestorów Yanok jest zrozumiała.



1.1.6. Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów

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 osiągnięty z wykorzystaniem kapitału własnego oraz kapitału „dłużnego” przed uwzględnieniem kosztów uzyskania przychodów, w tym kosztów finansowych i podatku dochodowego.



$$\frac{\text{zysk z działalności operacyjnej}}{\text{aktywa ogółem}}$$

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Zysk z działalności operacyjnej	132 524 zł 19 gr	563 103 zł 39 gr ↑
Aktywa ogółem	48 558 292 zł 95 gr	57 994 994,44 zł ↑

	I kwartał 2022r.	I kwartał 2023r.
Wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów	0,27%	0,92% ↑

Na koniec marca 2023 r. **wskaźnik rentowności operacyjnej aktywów** wzrósł w stosunku do pierwszego kwartału ubiegłego roku o **0,65 p. p.**, co stanowi ponad **240-procentowy wzrost**.



2. Raport Departamentu Pożyczek za I kwartał 2023 r.

2.1. Pożyczki Yanok: aktywne oraz udzielone w I kwartale 2023

ponad **100** mln zł

Łączna kwota udzielonego finansowania polskim przedsiębiorcom

ponad **48** mln zł

Łączna wartość trwających Pożyczek Yanok

2 mln zł

Średnia kwota aktywnych Pożyczek Yanok

ponad **156** mln zł

Wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie trwających Pożyczek Yanok

30,85 %

Całkowite LTV na dzień 31.03.2023

1 280 000 zł

Łączna kwota nowych pożyczek udzielonych przez Fundusz w I kwartale 2023 r.

4 796 000 zł

Wartość nieruchomości będących zabezpieczeniem pożyczek udzielonych przez Fundusz w I kwartale 2023 r.



2.2. Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Pożyczek Yanok

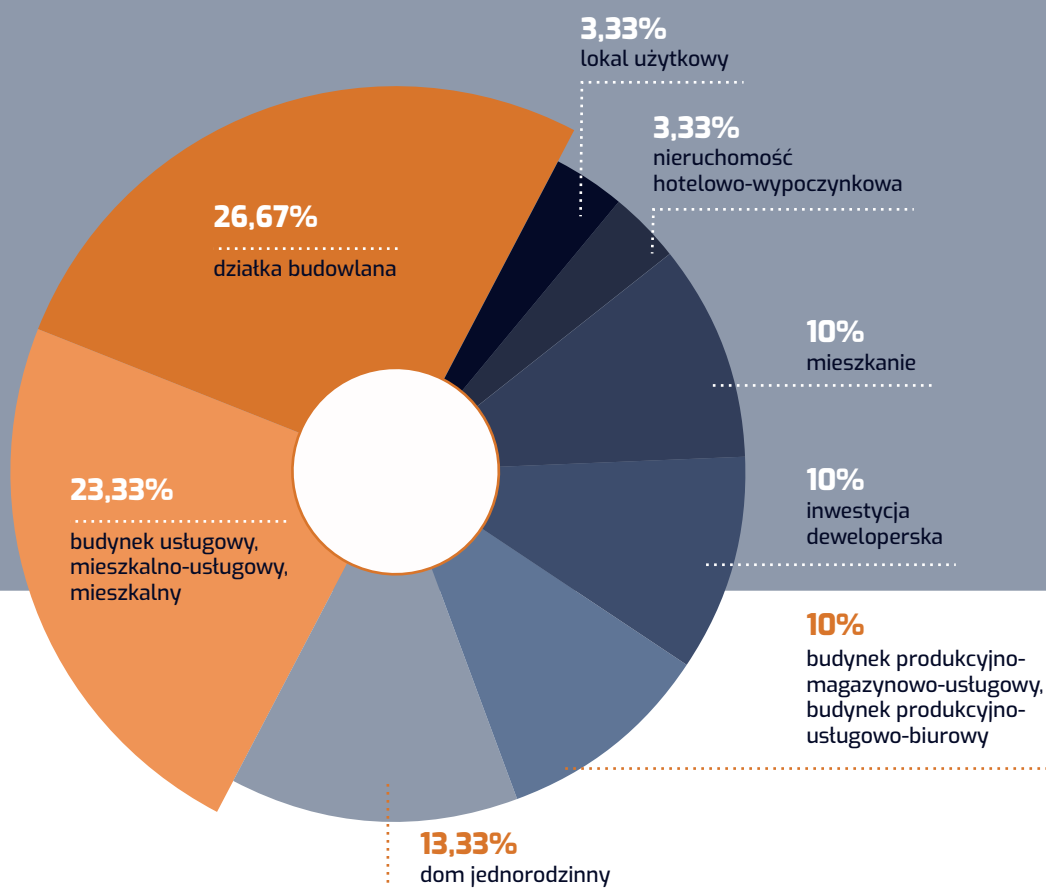
2.2.1. Zabezpieczenia aktywnych Pożyczek Yanok

Fundusz podczas weryfikacji wniosków o finansowanie dokonuje specjalistycznej i pogłębionej analizy nieruchomości mających stanowić zabezpieczenie Pożyczki Yanok.

Fundusz akceptuje jedynie wybrane typy nieruchomości na zabezpieczenie udzielanego finansowania, charakteryzujące się wysoką płynnością i atrakcyjnością.

Najczęściej pojawiającymi się typem nieruchomości zabezpieczających Pożyczki Yanok są działki budowlane. Stanowią one na koniec I kwartału 2023 r. 27% wszystkich zabezpieczeń.

Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie aktywnych Pożyczek Yanok



Dane na dzień 31 marca 2023

Galeria przykładowych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Pożyczek Yanok

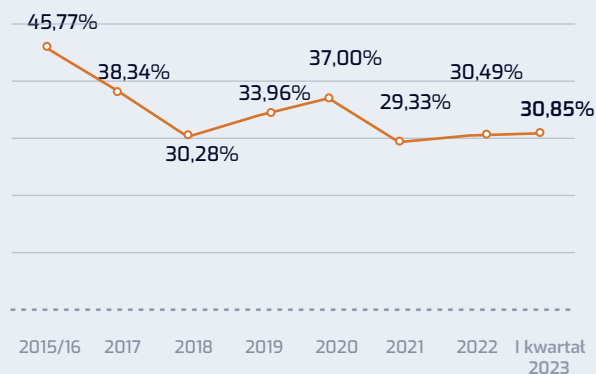


2.2.2. Wskaźnik LTV

Wskaźnik LTV przedstawia stosunek wysokości udzielonego finansowania do wartości zabezpieczeń.

W celu zachowania najwyższego poziomu bezpieczeństwa pieniędzy zainwestowanych przez Inwestorów Yanok, Fundusz przyjął bezpieczny poziom wskaźnika LTV na maksymalnym poziomie 50% dla każdej udzielanej pożyczki hipotecznej.

LTV



Biorąc pod uwagę wszystkie trwające Pożyczki Yanok na dzień 31 marca 2023 r., wskaźnik LTV wynosi ok. 30,85%.

Oznacza to, że każda złotówka udzielonego finansowania zabezpieczona jest nieruchomością o wartości około 3 złotych. Taka wartość zabezpieczeń, zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa w zakresie odzyskiwania należności w przypadku sytuacji ewentualnego braku spłaty pożyczki przez przedsiębiorcę.

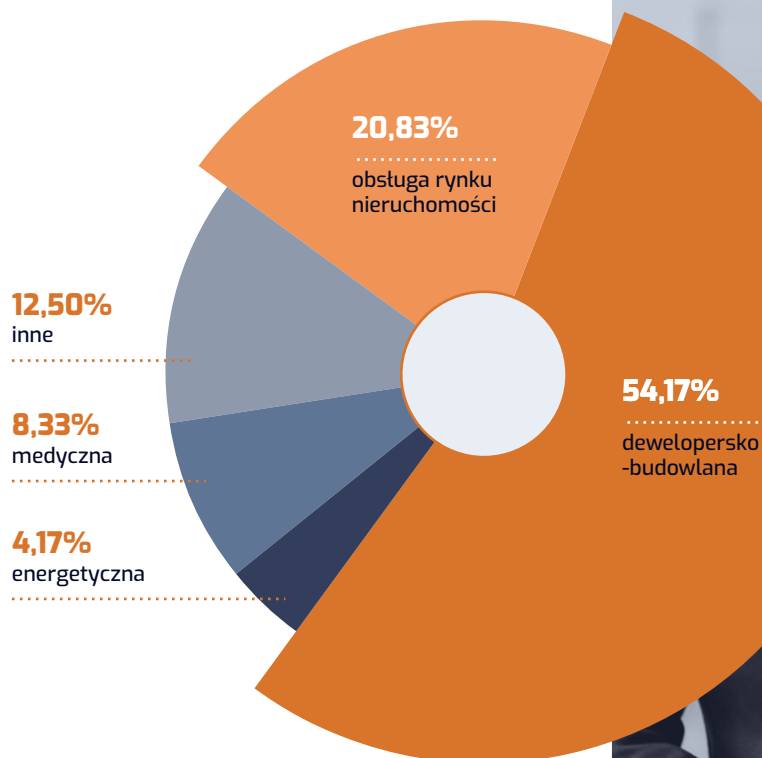


2.3. Profil Pożyczkobiorcy

2.3.1. Branża Pożyczkobiorcy

Ponad połowa firm będących aktualnymi Pożyczkobiorcami Funduszu działa w branży dewelopersko-budowlanej. Duży udział mają również firmy zajmujące się obsługą rynku nieruchomości. Stanowią ponad 20% wszystkich Pożyczkobiorców. W strukturze firm pożyczkobiorców pojawiają się również branża medyczna i energetyczna.

Branża Pożyczkobiorcy Yanok

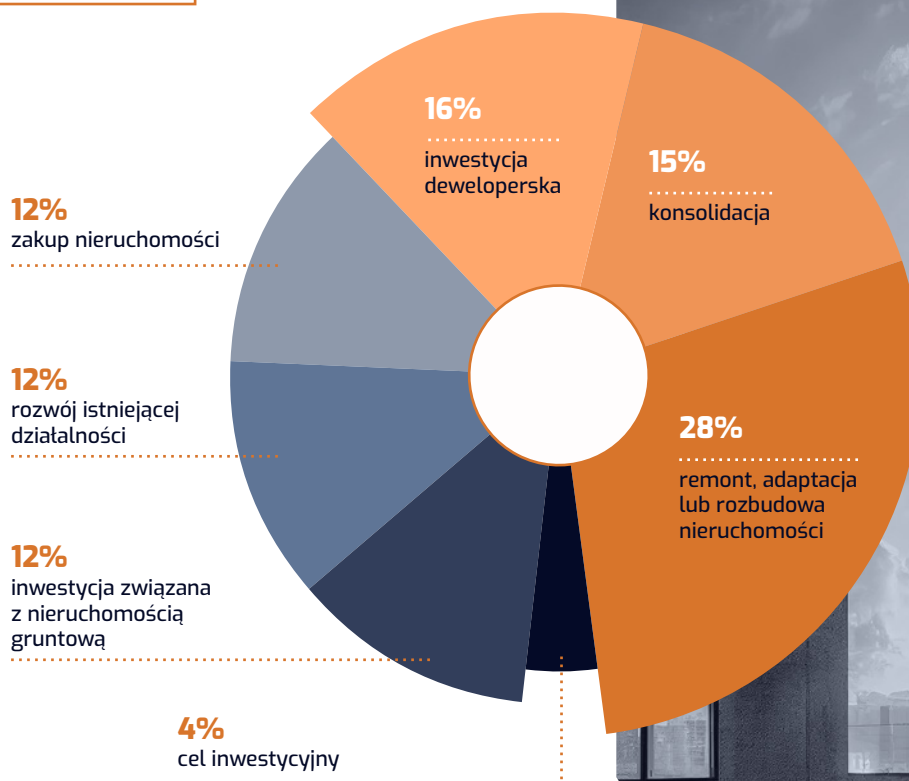




2.3.1. Cel pożyczki Yanok

Zanim Fundusz zdecyduje się udzielić finansowania danemu podmiotowi, Dział Analiz musi bardzo precyzyjnie przeanalizować cel na jaki firma przeznaczy pieniądze uzyskane od Funduszu oraz powiązać go z planowanym źródłem spłaty Pożyczki Yanok.

Cel pożyczki Yanok



Dane na dzień 31 marca 2023

Przedsiębiorcy najczęściej poszukują finansowania na realizację różnego rodzaju projektów związanych z nieruchomościami. Pożyczki przeznaczone na cele typu remont, adaptacja lub rozbudowa nieruchomości (28%), inwestycja deweloperska (16%), zakup nieruchomości (12%), inwestycja związana z nieruchomością gruntową (12%) stanowią łącznie 68% wszystkich Pożyczek Yanok.

Pozostałe cele wskazane przez Pożyczkobiorców i niezwiązane z rynkiem nieruchomości, to rozwój istniejącej działalności, cel inwestycyjny oraz konsolidacja zobowiązań.

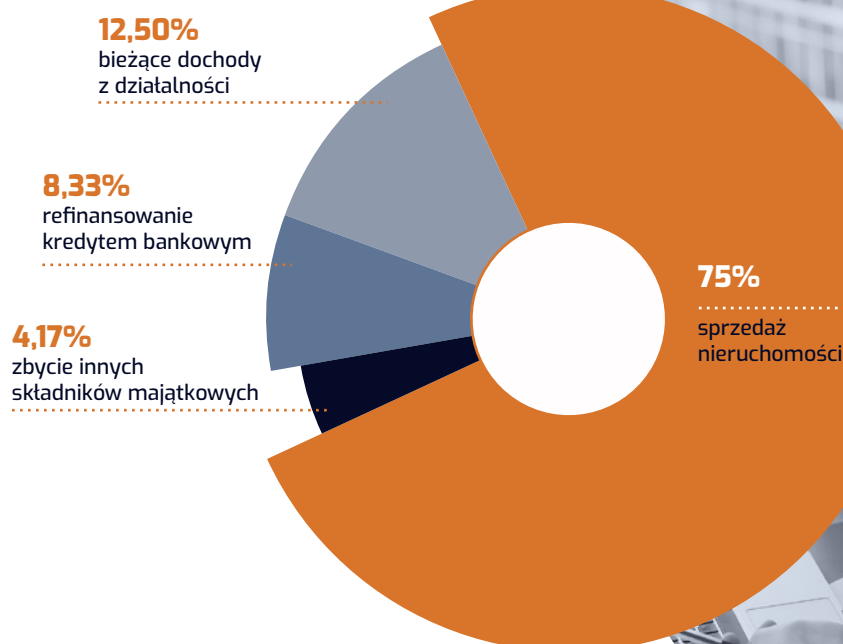


2.3.2. Źródło spłaty pożyczki

Każdy Pożyczkobiorca Yanok musi przedstawić konkretny plan spłaty pożyczki i na tej podstawie wskazać prawdopodobne źródło spłaty. Przedstawiony przez Pożyczkobiorcę plan na spłatę pożyczki jest dokładnie analizowane przez Dział Analiz Funduszu, a jego ocena ma bezpośredni wpływ na decyzję Zarządu o udzieleniu finansowania.

W większości przypadków, źródło spłaty jest bezpośrednio powiązane ze wskazanym przez Pożyczkobiorcę celem finansowania. Aż 75% Pożyczkobiorców Yanok zaplanowało spłatę Pożyczki ze sprzedaży nieruchomości.

Źródło spłaty Pożyczki Yanok



Dane na dzień 31 marca 2023

Przy okazji interpretacji wykresu warto zwrócić uwagę na cel finansowania, który w portfolio aktywnych Pożyczek Yanok występuje najczęściej. Jest to remont, adaptacja lub rozbudowa nieruchomości.

Prace inwestycyjne na nieruchomości przeprowadzone przez przedsiębiorcę dzięki pieniądзом pozyskanym od Funduszu mają spowodować wzrost wartości nieruchomości, co w przyszłości pozwoli dokonać ich sprzedaży, spłacić Pożyczkę Yanok i osiągnąć zysk.



3. Raport Departamentu Inwestycji za I kwartał 2023 r.

3.1. Dane Departamentu Inwestycji – Inwestycje Yanok w Liczbach

ponad **61** mln zł

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

ponad **2** mln zł

Zyski brutto wypłacone Inwestorom Yanok w pierwszym kwartale 2023

prawie **11** mln zł

Zyski brutto wypłacone Inwestorom Yanok od początku działalności

168 tys. zł

Średnia kwota inwestycji

272

Aktywnych Inwestorów Yanok

ponad **13** mln zł

Łączna kwota nowych Inwestycji Yanok w I kwartale 2023 r.

ponad **50** mln zł

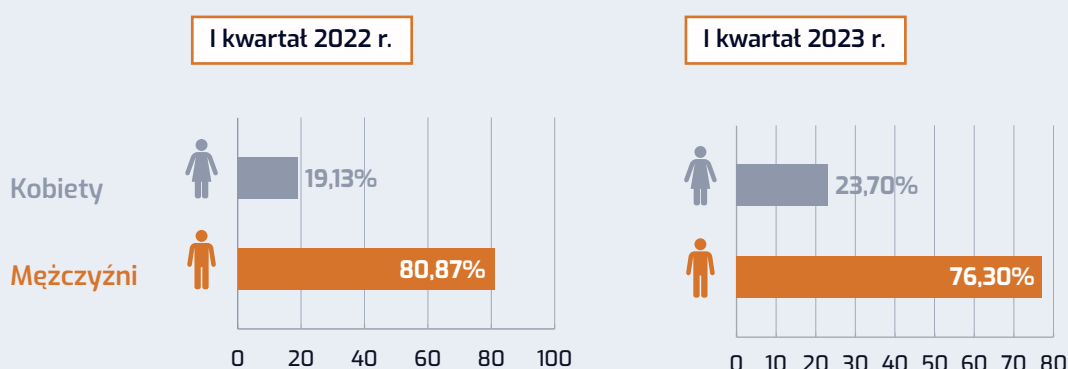
Aktywnych Inwestycji Yanok



3.2. Profil Inwestora Yanok

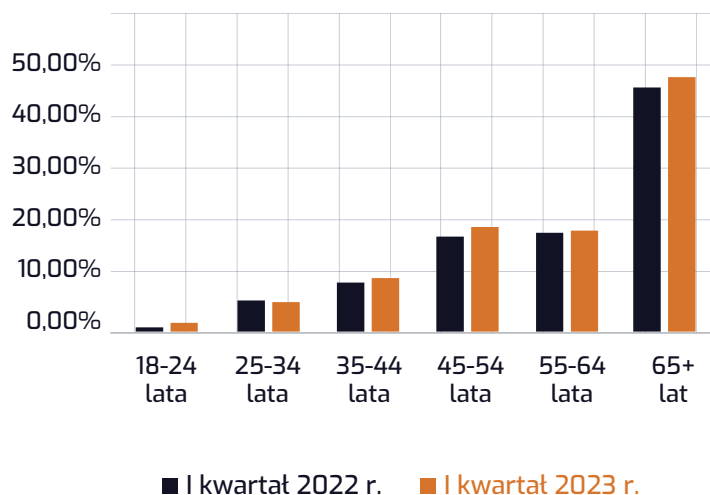
3.2.1. Płeć

Struktura płci Inwestorów Yanok w porównaniu I kwartału 2022 i 2023 kształtowała się podobnie. W pierwszym kwartale 2023 roku odnotowaliśmy nieznaczny wzrost udziału Inwesterek w stosunku do pierwszego kwartału ubiegłego roku.



3.2.2. Wiek

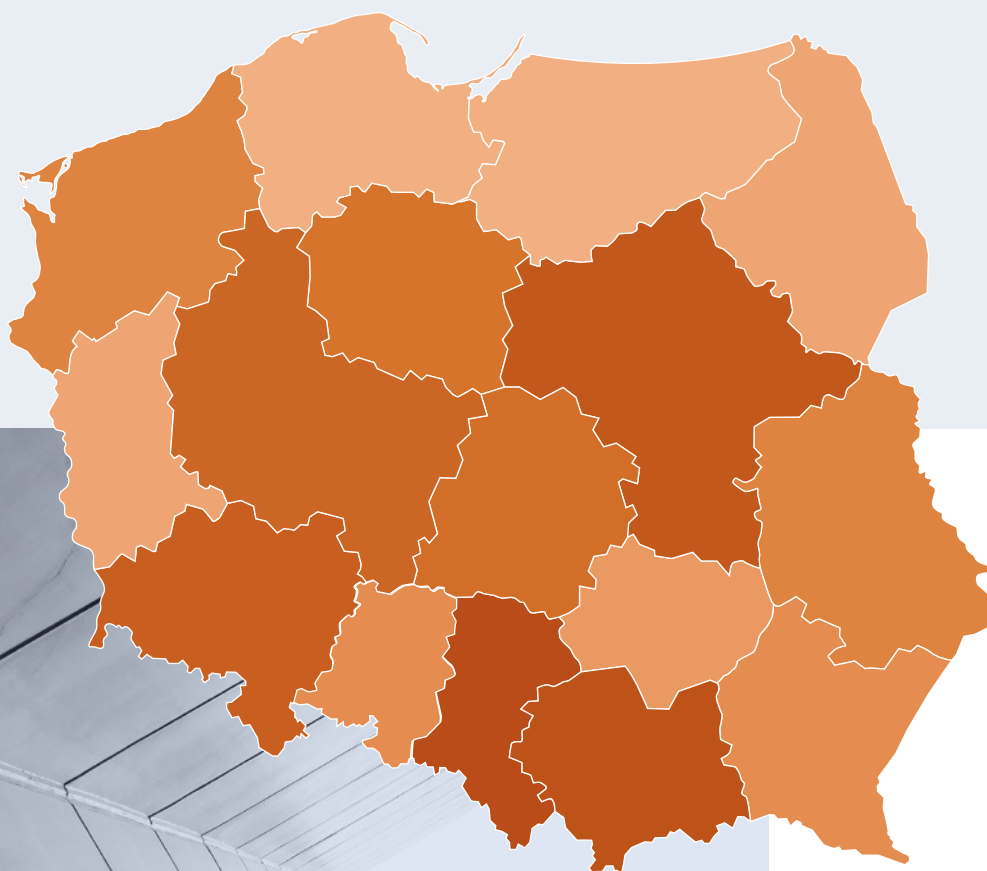
Struktura wiekowa w pierwszym kwartale 2023 roku i w pierwszym kwartale 2022 roku kształtuje się bardzo podobnie. Największy udział wśród Inwestorów Yanok stanowią osoby powyżej 65 roku życia.





3.2.3. Miejsce zamieszkania Inwestorów Yanok

Najwięcej Inwestorów Yanok mieszka w województwie śląskim (20%), dolnośląskim (ponad 10%) oraz mazowieckim (prawie 14%).
Najmniej Inwestorów mieszka w województwie pomorskim (ok. 1%) oraz w warmińsko-mazurskim (ok. 1%).



1,11%

Inwestorzy

20%



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA
OD 2015 ROKU

www.yanokhipoteczny.pl



100%
zadowolonych
Inwestorów
Yanok



**Najlepsze
finansowanie
hipoteczne dla firm**

I KWARTAŁ

2023 RAPORT



FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA
OD 2015 ROKU



Fundusz Hipoteczny Yanok Sp. z o.o.

ul. Ignacego Krasickiego 36A,
30-503 Kraków
NIP: 6762492217
biuro@yanokhipoteczny.pl

Departament Inwestycji

+48 667 141 082
inwestycje@yanokhipoteczny.pl

Departament Pożyczek

+48 609 530 898
wnioski@yanokhipoteczny.pl

www.yanokhipoteczny.pl