

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.  
ZA ROK 2013**

## Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej.....	3
3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	6
4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących.....	7
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki.....	13
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	14
7. Zmiany w kapitałach Spółki.....	16
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	16
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	16
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	16
11. Wybrane wskaźniki finansowe.....	16
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	18
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów).....	18
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.....	18
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2013 r. ....	18
16. Kurs akcji na dzień bilansowy.....	18
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.....	19
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	23

## 1. Podstawowe informacje o Spółce.

Działalność gospodarcza Spółki obejmuje usługi w zakresie pozyskiwania klientów zainteresowanych hipoteką odwróconą. W ramach swojej działalności Spółka pośredniczy w zawieraniu umów nabycia nieruchomości od osób fizycznych. Głównym odbiorcą usług Spółki jest wyspecjalizowany podmiot inwestycyjny (spółka zależna - Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna) zawierający umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Spółka prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pośrednictwem w zawieraniu ww. umów. Dodatkowo Spółka świadczy usługi związane z zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomościami, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej.

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Wynagrodzenie z tytułu doprowadzania do zawierania umów hipoteki odwróconej;
2. Wynagrodzenie z tytułu zarządzania portfelem nieruchomości pozyskanych w wyniku zawartych umów hipoteki odwróconej;
3. Wynagrodzenie z tytułu zbycia nieruchomości z portfela;
4. Wynagrodzenie za świadczenie usług administracyjnych.

## 2. Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Grupa Kapitałowa jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Obecnie, według szacunków UOKiK (Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywcotnych, wrzesień 2013), liczba wszystkich umów zawartych i przyrzeczonych umów na polskim rynku przez wyspecjalizowane instytucje kształtuje się na poziomie ok. 380 umów. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich).

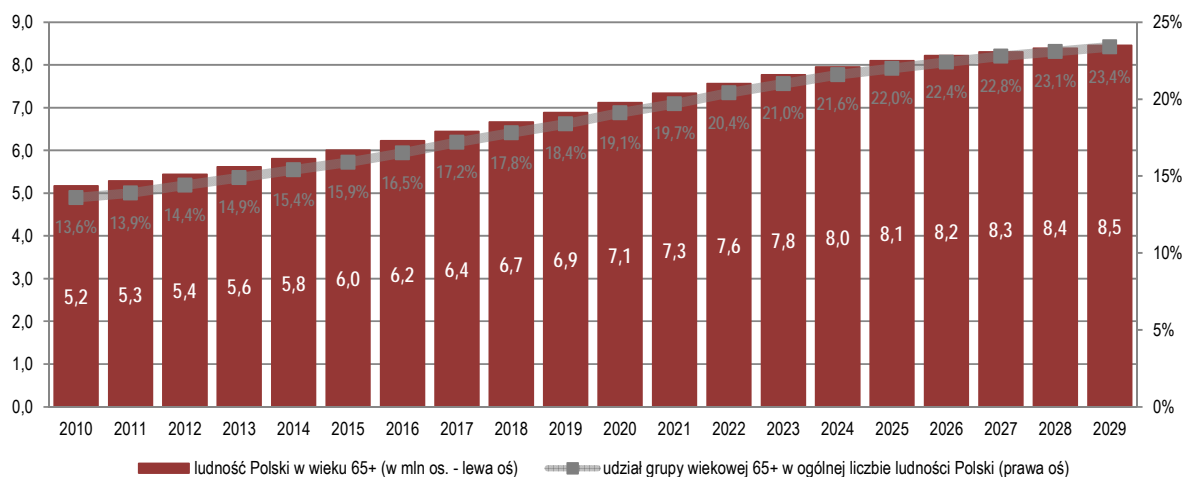
### Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo najbardziej dynamicznie będzie się starzeć w latach 2010-2020. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkunastu latach, spowodowany jest I powojennym wyżem demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn w 2035 r. wydłuży się do poziomu 77 lat (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). W okresie trwającej obecnie

drugiej dekady XXI wieku ponad 5,5 mln osób ukończy 65 rok życia, a liczba 65-latków ulegnie podwojeniu (z 289 tys. osób w 2010 r. do 550 tys. osób w 2020 r.).

Wykres. Liczebność grupy ludności Polski w wieku 65+ i jej udział w ogólnej liczbie ludności Polski w latach 2010-2029P.

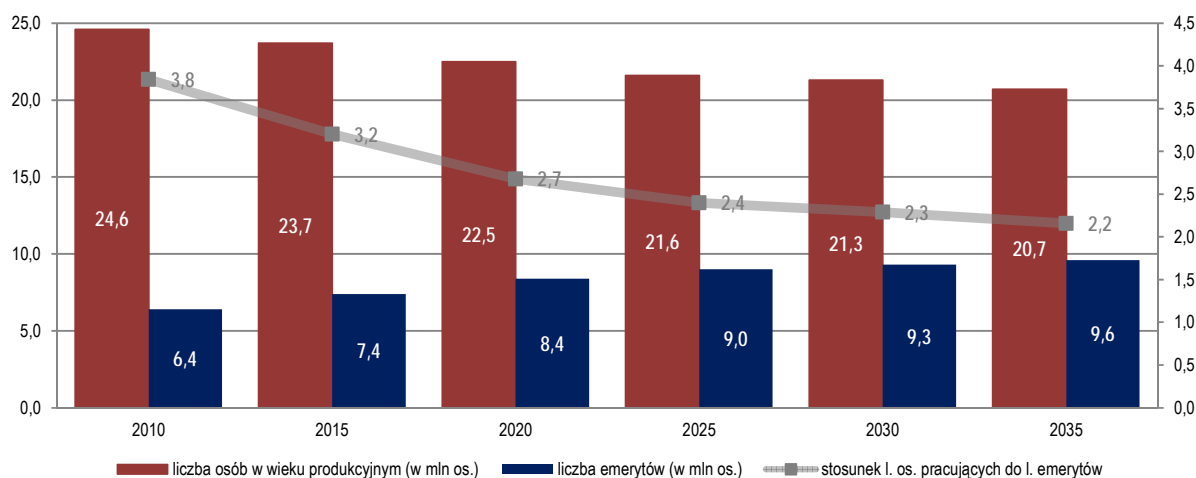


Źródło: GUS - [http://www.stat.gov.pl/PI\\_gus/ludnosc\\_piramida/start.htm](http://www.stat.gov.pl/PI_gus/ludnosc_piramida/start.htm)

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrosnie z 5 165 tys. osób w 2010 r. do 7 115 tys. osób, co stanowić będzie ponad 19,1% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.). Co więcej, osobą w tym przedziale wiekowym będzie prawie co czwarty mieszkaniec Polski w 2029 r. (grupa osób w wieku 65+ lat stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski).

Starzenie się polskiego społeczeństwa (któremu towarzyszy wydłużanie się okresu edukacji młodych Polaków) będzie miało również wpływ na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym i emerytalnym. W 2010 r. liczba osób w wieku produkcyjnym stanowiła ok. 64% populacji Polski, a w 2035 r. zgodnie z prognozami udział ten stanowić będzie 58%. W tym samym okresie liczba osób w wieku emerytalnym wrośnie z 6,4 mln osób do 9,6 mln osób. Dodatkowo rosnąca liczba emerytów wpłynie na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym do liczby emerytów z 3,8 w 2010 r. do 2,2 w 2035 r. Powyższe prognozy Ministerstwa Finansów dotyczą scenariusza bazowego (wieku emerytalnego: dla kobiet 60 lat i dla mężczyzn 65 lat).

Wykres. Proporcje liczby osób w wieku produkcyjnym i liczby emerytów w Polsce w latach 2010-2035P (bez uwzględnienia zmian w systemie emerytalnym).



Źródło: Ministerstwo Finansów, luty 2012 r.

Oznacza to, że wydłużenie średniego okresu pobierania świadczeń emerytalnych istotnie przełoży się na poziom wypłacanych świadczeń emerytalnych zarówno dla obecnych jak i przyszłych emerytów. Prognozy Deloitte wskazują, że obecnie niskie stopy zastąpienia brutto (dla scenariusza bazowego nieuwzględniającego zmian w systemie emerytalnym) wynoszące ok. 40-45% spadną do poziomu ok. 30% w 2035 r. co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na pogorszenie sytuacji majątkowej osób przechodzących na emeryturę. Dodatkowym niekorzystnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie realnych dochodów przyszłych emerytów jest fakt, że blisko 75% Polaków nie oszczędza na dodatkową emeryturę, a ok. 98% obecnych emerytów jako jedyne źródło dochodów wskazuje emeryturę. Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, może być zainteresowane dodatkowymi źródłami dochodów. W przypadku polskich Seniorów, praktycznie jedynymi istotnymi aktywami są własne mieszkania, które poprzez usługi hipoteki odwróconej mogą stać się źródłem podniesienia stopy życia.

Niewątpliwemu dynamicznemu wzrostowi popytu na usługi hipoteki odwróconej towarzyszy również potrzeba doprecyzowania regulacji prawnych obejmujących ten obszar życia gospodarczego. Obecnie obowiązujące przepisy w zakresie hipoteki odwróconej regulują wyłącznie zasady modelu sprzedażowego w formie renty odpłatnej i dożywocia, które objęte są przepisami kodeksu cywilnego (odpowiednio art. 903-907 i 908-916).

Nowa ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej, nad założeniami której trwają prace legislacyjne, obejmować będzie m.in. przepisy szczegółowe dotyczące zasad świadczenia usługi hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. W perspektywie kilku lat pojawienie się oferty usługi hipoteki odwróconej ze strony instytucji bankowych, może stanowić dodatkowy czynnik stymulujący wzrost zainteresowania tego typu usługami. Z analiz Grupy Kapitałowej Spółki wynika bowiem, iż setki potencjalnych Klientów wstrzymują się z decyzją o zawarciu umowy do czasu przyjęcia nowej regulacji. Tym samym wejście w życie nowych przepisów może wpłynąć na wzrost zainteresowania usługami Grupy Kapitałowej, które będą świadczone zgodnie z wymogami określonymi w omawianej ustawie.

Ponadto podmioty świadczące usługę renty dożywotniej i odwróconego kredytu hipotecznego podlegać będą kontroli ze strony Komisji Nadzoru Finansowego. Zgodnie z założeniami do ustawy – usługę renty dożywotniej będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Grupa Kapitałowa Spółki jest w stanie spełnić te wymogi i po wejściu ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi renty dożywotniej na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu wejście w życie nowej regulacji spowoduje ograniczenie konkurencji ze strony małych podmiotów, które nie będą w stanie spełnić wymogów określonych w ustawie.

Omawiane regulacje mają także wprowadzić na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej. Odwrócony kredyt hipoteczny ma być oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Grupa Kapitałowa nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych.

W Polsce w wyniku transformacji ustrojowej w 1989 roku doszło do zmiany funkcjonowania ludzi na rynku pracy m. in. w zakresie wzrostu kwalifikacji i zwiększonego wymiaru czasu poświęcanego karierze zawodowej. Zmiany społeczne prowadzą do osłabienia więzi rodzinnych, co w połączeniu z rosnącą mobilnością ludzi w wieku pracującym dodatkowo ogranicza możliwości opieki nad Seniorami.

### **Główni konkurenci Grupy Kapitałowej**

W oparciu o dane przedstawione przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz własnych analiz Grupa Kapitałowa posiada ponad 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Obecnie na rynku obok Grupy Kapitałowej działa kilka podmiotów o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym. Najważniejszym konkurentem Grupy jest Fundusz Hipoteczny Familia z siedzibą w Warszawie. Fundusz został zarejestrowany w lipcu 2010 r. Fundusz sprzedaje usługę odwróconej hipoteki za pomocą pośredników (m.in. firmy doradztwa finansowego), natomiast nie tworzy własnej sieci oddziałów.

Z informacji przekazanych przez Polską Izbę Ubezpieczeń wynika, iż Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa pomimo zapowiedzi wprowadzenia produktu finansowego o charakterze odwróconej hipoteki na rynek zrezygnowało z oferowania tego produktu.

### **3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa w okresie kilku najbliższych lat planuje realizację trzech podstawowych celów strategicznych:

- 1) wzrost ilości i wartości zawieranych umów z nowymi klientami i uzyskanie dodatniej rentowności,
- 2) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 3) wykorzystanie możliwości finansowania kapitałem dłużnym.

Strategia Grupy Kapitałowej zakłada dynamiczny rozwój portfela nieruchomości. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Grupie Kapitałowej również na ograniczenie ryzyka związanego z przyjętymi modelami statystycznymi i strukturą posiadanych nieruchomości. Zwiększenie skali działalności umożliwi wzrost efektywności wydatków związanych z promocją i reklamą oferty Funduszu. Obecnie posiadana pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych kwot przeznaczanych na promocję oferty i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej. Grupa Kapitałowa zamierza utrzymać wiodącą pozycję na rynku i wykorzystać ją do zbudowania silnej marki o największej rozpoznawalności wśród Seniorów, co zwiększy efektywność sieci sprzedaży. Kontynuowane będą działania związane z budowaniem społeczności Seniorów oraz promowaniem instytucji odwróconej hipoteki w mediach. Wyższa rozpoznawalność marki Funduszu wśród Seniorów może przyczynić się do osłabienia pozycji potencjalnej konkurencji ze strony dużych instytucji finansowych w przypadku wejścia w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Dotychczas Grupa Kapitałowa nie osiągała znaczącej nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności (znaczące wydatki na reklamę i utrzymanie sieci sprzedaży) finansował głównie dzięki pozyskaniu środków od akcjonariuszy. Celem strategicznym jest wykorzystanie portfela posiadanych nieruchomości jako zabezpieczenia hipotecznego (ok. 30% wartości nieruchomości) w celu finansowania długiem (kredyty, pożyczki i obligacje) działalności operacyjnej, co pozwoli na szybsze zwiększenie skali prowadzonego przedsięwzięcia.

#### 4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących

##### Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Funduszu Hipotecznego Dom S.A. wchodzi obecnie:

1. Rober Majkowski
2. Michał Butscher

Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 5 lat. Kadencja obecnego Zarządu upływa 6 maja 2016 r.

##### Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na

stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbcza. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o.

- |    |  |
|----|--|
| 3. | wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki<br>nie dotyczy   |
| 4. | wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem<br>od 2008 roku związany ze Spółką<br>od 2007 roku Dyrektor w Memorim Consultants Limited odpowiedzialny za nadzór i doradztwo |
| 5. | informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego<br>nie dotyczy   |
| 6. | szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego<br>nie dotyczy   |
| 7. | informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej<br>nie prowadzi   |
| 8. | informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym<br>nie figuruje   |

### **Michał Butscher – Wiceprezes Zarządu**

L.p.	Informacje
------	------------

- |    |   |
|----|---|
| 1. | imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana<br>Michał Butscher, Wiceprezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.   |
| 2. | opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego<br>Lat 39. Studiował Prawo i Administrację na Uniwersytecie Warszawskim, Finanse i Bankowość oraz Zarządzanie i Marketing na SGH. Posiada dyplom Magistra Ekonomii.<br>W wieku 18 lat założył, a następnie zarządzał biurem tłumaczeń, które z czasem stało się jednym z największych graczy na polskim rynku [wcześniej busy b translations Sp. z o.o., obecnie Summa Linguae SA]. Później zakładał, zarządzał organizacją lub sprzedażą w szeregu przedsięwzięć z obszarów handlu, reklamy, mediów, inwestowania, energii odnawialnej, finansów i nieruchomości.<br>Pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Foksal NFI (obecnie BBI Zeneris NFI) oraz członka rady nadzorczej Miraculum SA. Aktualnie Przewodniczący RN Summa Linguae SA. |



- 
3. wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki  
poza spółką nie wykonuje działalności, która miałaby istotne znaczenie dla spółki
- 
4. wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem  
Summa Linguae SA: aktualnie - przewodniczący RN, uprzednio akcjonariusz  
Potemma Ltd: aktualnie – udziałowiec i dyrektor  
Foksal NFI: były członek RN  
Miraculum SA: były członek RN
- 
5. informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego  
Nie dotyczy
- 
6. szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego  
Nie dotyczy
- 
7. informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej  
Nie dotyczy
- 
8. informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej Funduszu Hipotecznego Dom S.A. wchodzi obecnie:

1. Tomasz Matczuk
2. Konrad Łapiński
3. Robert Przytuła
4. Piotr Mirosław Wieczorek
5. Marek Dybalski

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej: Tomasza Matczuka, Konrada Łapińskiego, Roberta Przytuły upływa 6 maja 2016 r. Kadencja członków Rady Nadzorczej: Piotra Mirosława Wieczorka, Marka Dybalskiego upływa 10 sierpnia 2015 r.

### **Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej**

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Tomasz Matczuk, Przewodniczący Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Edukacja: 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r., 1994 – 1999 - Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji  Doświadczenie zawodowe: 2006 - Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych. 1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego 1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych emitowaniem instrumentów finansowych.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie występuje
4.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego brak
5.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
6.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

### Konrad Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Lat 39. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki.
4.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
5.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi działalności konkurencyjnej
6.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych

### Robert Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Lat 40. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000 r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003 r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem spółki.
4.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła

	funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
5.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności so , oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi działalności konkurencyjnej
6.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych

#### **Piotr Mirosław Wieczorek**

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Piotr Mirosław Wieczorek, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Piotr Wieczorek jest Adwokatem, założycielem i Wspólnikiem Zarządzającym Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i radców Prawnych Sp. J. Ma 14 letnie doświadczenie w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz przedsiębiorców. W latach 2000-2013 odbywał aplikację sądową przy Sądzie Apelacyjnym w Gdańsku a następnie (2001) przy Sądzie Apelacyjnym w Warszawie; egzamin sędziowski złożony w 2003 roku.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie dotyczy
4.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego nie dotyczy; nie karany
5.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej nie dotyczy
6.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie dotyczy; nie występuje

#### **Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej**

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 10 sierpnia 2015 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Wykształcenie: Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987

Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995

SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999

Doświadczenie zawodowe:

Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA, Wydział Doradztwa Inwestycyjnego, Analityk akcji, Opracowywanie raportów analitycznych zawierających modele finansowe i zastosowanie różnych technik wyceny (DCF, wskaźnikowe), 1995-1998

CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002

4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011

Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012

Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012

Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppamntów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013

Dodatkowe kwalifikacje

Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994

Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994

Chartered Financial Analyst (CFA), 2005

- 
3. wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki  
Nie prowadzę
- 
4. informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego  
Nie.
- 
5. informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej  
Nie.
- 
6. informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym  
Nie.
- 

## **5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki**

W I kwartale 2013 r. Spółka kontynuowała działania marketingowe mające na celu zwiększenie liczby zawartych umów z Seniorami i wzrost wartości portfela posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. W I kw. 2013 r. prowadzono szereg działań marketingowych i promocyjnych o zasięgu zarówno ogólnopolskim, jak i lokalnym – poniesione zostały koszty kampanii reklamowej w telewizji (575 tys.

zł) oraz rozwijana była działalność klubów Seniora (wydatki na kluby Seniora w I kw. 2013 wyniosły 134 tys. zł).

W II kwartale roku Zarząd Spółki po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o obniżeniu kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej Spółki, w wyniku której przyjęty został plan finansowy Spółki do końca roku 2013. Plan zakładał obniżenie kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej Spółki przy zachowaniu dynamiki wzrostu portfela umów. Założono między innymi:

- obniżenie kosztów najmu oddziałów w wyniku zmiany ich lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni;
- obniżenie kosztów reklamy;
- zredukowanie kosztów funkcjonowania Klubów Seniora Dom.

W związku z wprowadzeniem usprawnień w procesie obsługi klientów dzięki zakończeniu wdrożenia systemu CRM zrealizowana została redukcja kosztów osobowych pracowników administracyjnych i operacyjnych.

Wdrożenie planu podyktowane było niższym od zakładanego tempem wzrostu rynku hipoteki odwróconej w Polsce i dostosowaniem struktury organizacyjnej do aktualnego potencjału rynku. Celem Spółki jest elastyczne dostosowywanie swojej struktury organizacyjnej i działań reklamowych do potencjału i dynamiki rozwoju rynku. Wprowadzone zmiany przyniosły pierwsze pozytywne efekty w postaci poprawy wyników finansowych Grupy.

W IV kwartale 2013 r. pojawiły się efekty planu obniżenia kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej przy jednoczesnym zachowaniu wzrostu ilości i wartości portfela umów oraz zachowaniu pozycji lidera rynku hipoteki odwróconej w Polsce. Według raportów UOKiK (z października 2013 roku) i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (ze stycznia 2014 roku) Grupa Kapitałowa Funduszu Hipotecznego Dom zachowuje znaczący udział w rynku (ok. 70%), jednak rynek nie przyrasta w prognozowanym tempie. W opinii Zarządu Spółki nadchodzące zmiany w otoczeniu prawnym oraz postępujące zmiany demograficzne będą czynnikiem stymulującym przyspieszenie wzrostu rynku, na którym działa Spółka.

## **6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe**

W roku 2013 trwały prace Ministerstwa Finansów i Ministerstwa Gospodarki związane z dwoma aktami prawnymi dotyczącymi rynku, na którym działa Spółka:

- ustawy o przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenie (tzw. renta dożywotnia);
- ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

W wyniku wejścia w życie wymienionych wyżej ustaw istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Spółki. Ustawy, obok ukonstytuowania instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, mają na celu doregulowanie działalności podmiotów świadczących usługę renty dożywotniej (odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym).

Zgodnie z założeniami do ustawy – usługę renty dożywotniej będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach

zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Spółka jest w stanie spełnić te kryteria i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi renty dożywotniej na zasadach określonych w tej ustawie.

Projekt założeń zakłada zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Spółki i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w ustawie Zarząd Spółki dostrzega ryzyko dla działalności. Założenia do ustawy nakładają obowiązek ustanawiania przez oferującego usługę renty dożywotniej hipoteki umownej na rzecz klienta. Ustanowienie takiego zabezpieczenia na nieruchomościach może ograniczać i utrudniać możliwości pozyskiwania finansowania dłużnego.

Projekt założeń przewiduje sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zakres nadzoru nie został jeszcze zdefiniowany. W związku z powyższym istnieje ryzyko związanie z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności Spółki, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Omawiane regulacje mają także wprowadzić na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Spółkę tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej. Odwrócony kredyt hipoteczny ma być oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Nie można wykluczyć, iż w długim okresie ta usługa stanie się bardziej popularna wśród Seniorów i ograniczy ilość umów zawieranych przez Spółkę.

Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym został przyjęty przez Komitet Stały Rady Ministrów w II kwartale 2014 roku.

Projekt ustawy tzw. renty dożywotniej ma zostać przyjęty przez Komitet Stały Rady Ministrów do końca czerwca 2014 roku.

Planowane wejście w życie obu ustaw to IV kwartał roku 2014 lub I kwartał roku 2015.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął w dniu 10 września 2013 r. wobec Funduszu Hipotecznego Dom S.A. postępowanie w związku z podejrzeniem, iż prezentowanie na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwych informacji, które mogą wprowadzić w błąd, o treści:

1. „(...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz.”
2. „Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom”,
3. „W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym Dom S.A. oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne”.

Po przeprowadzeniu postępowania i uzyskania wyjaśnień od Spółki Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 30 grudnia 2013 r. wydał decyzję nr RWA-38/2013 uznając za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości 21.732 zł w zakresie pkt. 1 i 21.732 zł w zakresie pkt. 3. W zakresie pkt. 2 nie stwierdzono naruszenia.

Spółka odwołała się od powyższej decyzji do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Na dzień sporządzania sprawozdania nie zostały podjęte przez Sąd czynności zmierzające do wyznaczenia rozprawy głównej lub wydania wyroku sprawie.

## **7. Zmiany w kapitałach Spółki**

W grudniu 2013 roku Spółka przeprowadziła prywatną emisję 600.000 akcji, która została objęta przez obecnego akcjonariusza Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Emisja była przeprowadzana w ramach upoważnienia Zarządu do przeprowadzania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Po rejestracji podwyższenia kapitału, kapitał zakładowy Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. wynosi 360.000,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych). W wyniku emisji pozyskano 5.976.000 złotych.

W roku obrotowym Spółka dokonała spłaty weksli wystawionych dla Total FIZ na łączną kwotę 2.000.000 zł powiększoną o odsetki.

W lutym 2014 roku Spółka zapłaciła 4.000.000 zł za weksle wystawione przez Spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna.

Na koniec 2013 roku wartość rynkowa nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia) zarządzanych przez Spółkę przekroczyła 47 mln zł.

## **8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych**

W związku z prognozami demograficznymi i na bazie analiz rynków zagranicznych hipoteki odwróconej Zarząd przewiduje dynamiczny rozwój działalności Spółki.

## **9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Nie dotyczy.

## **10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa**

Sytuacja finansowa Spółki w roku obrotowym była dobra. Spółka w pełni reguluje swoje zobowiązania. Działalność jednostki zależnej na rzecz której Spółka świadczy usługi obciążona jest szeregiem ryzyk wynikających ze specyfiki zawieranych umów hipoteki odwróconej. Ze względu na długoterminowy charakter kontraktów zawieranych z Klientami jednostka zależna narażona jest na ryzyko utraty płynności wynikające z ograniczonych możliwości zbywania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto kontrakty zawierane przez jednostkę zależną obciążone są ryzykiem zmian cen nieruchomości, zmian wskaźnika cen towarów i usług, zmian oczekiwanych długości życia i zmian stopy procentowej. Przewidywania co do przyszłej sytuacji finansowej Spółki są dobre.

## **11. Wybrane wskaźniki finansowe**



**WSKAŹNIKI DO RAPORTU DLA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W WERSJI PORÓWNAWCZEJ**  
(bez uwzględnienia wpływu inflacji)

		2013	2012	2011
<b>A EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI</b>				
<b>Rentowność podstawowej działalności</b>				
	wynik na sprzedaży x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-220,71%	-437,42%	-455,32%
<b>Rentowność majątku (ROA)</b>				
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan aktywów	-28,38%	-30,04%	-34,50%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>				
	wynik finansowy netto x 100%			
	średni stan kapitału własnego	-43,42%	-51,16%	-65,27%
<b>Rentowność netto sprzedaży</b>				
	wynik finansowy netto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-261,83%	-221,64%	-278,68%
<b>Rentowność brutto sprzedaży</b>				
	wynik finansowy brutto x 100%			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-261,83%	-221,64%	-278,68%
<b>Szybkość obrotu należności</b>				
	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni	109	260
<b>Szybkość obrotu zobowiązań</b>				
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni			
	koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.pot.	dni	15	13
<b>B FINANSOWANIE</b>				
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>				
	zobowiązania ogółem x 100%			
	aktywa	32,40%	37,16%	47,14%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>				
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	aktywa	0,17%	0,77%	2,88%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>				
	Rezerwy i zobowiązania x 100%			
	kapitał własny	47,92%	59,14%	89,17%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego</b>				
	zobowiązania długoterminowe* x 100%			
	kapitał własny	0,26%	1,23%	5,44%
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym</b>				
	kapitał własny x 100%			
	aktywa trwałe	97,92%	76,49%	77,24%
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym</b>				
	(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe*) x 100%			
	aktywa trwałe	98,17%	77,43%	81,45%
<b>Płynność I</b>				
	aktywa obrotowe**			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,31	0,67	0,84
<b>Płynność II</b>				
	aktywa obrotowe** - zapasy			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,31	0,67	0,84
<b>Płynność III</b>				
	aktywa obrotowe** - zapasy - należności			
	zobowiązania krótkoterminowe***	1,23	0,38	0,08

\* obejmują również rezerwę na odroczone podatki dochodowe, długoterminowe rezerwy, zobowiązania z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy, ujemną wartość firmy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

\*\* bez "z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy"

\*\*\* bez "z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy", powiększone o krótkoterminowe rezerwy i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

## 12. Nabywanie przez Spółkę akcji własnych

W 2013 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

## 13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

## 14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane

Na koniec 2013 r. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych. W lutym 2014 roku Spółka nabyła weksle wystawione przez Spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna SKA o łącznej wartości 4.000.000 zł.

## 15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2013 r.

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 300.000,00 PLN i był podzielony na 3.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Memorim Consultants Ltd.	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>0,10</b>	<b>8,33%</b>
Potemma Ltd.	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>0,10</b>	<b>8,33%</b>
Total FIZ	<b>2.253.000</b>	<b>2.253.000</b>	<b>0,10</b>	<b>75,10%</b>
PKO Bankowy OFE S.A.	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>0,10</b>	<b>5,00%</b>
Pozostali	<b>97.000</b>	<b>97.000</b>	<b>0,10</b>	<b>3,23%</b>
<b>Razem</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

## 16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na dzień 30.12.2013 r. (31.12.2013 r. na rynku NewConnect nie było sesji) wynosił 8,14 zł za akcję. Kapitalizacja spółki wyniosła 24,42 mln zł.

## **17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki**

### **Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności wzrostu ilości zawieranych umów z nowymi klientami, co jest niezbędne do osiągnięcia poziomów oczekiwanej rentowności oraz utrzymania pozycji lidera rynku w Polsce. Realizacja strategii Spółki zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Spółki. Specyfika działalności Spółki wymaga korzystania z finansowania zewnętrznego w celu dynamicznego zwiększenia liczby zawartych umów i osiągnięcia w ten sposób prognozy rentowności. W związku z tym nie można wykluczyć, iż Spółka może przez kilka najbliższych lat ponosić stratę na prowadzonej działalności operacyjnej i nie wypłacać dywidendy. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościowe (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.

### **Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości**

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotniej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Spółki w okresie od zawarcia umowy z Seniorem do chwili sprzedaży nieruchomości, co może nastąpić po okresie nawet kilkudziesięciu lat. W chwili obecnej Spółka nie jest w stanie finansować własnej działalności wyłącznie ze środków pozyskanych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności finansuje z kapitałów pozyskanych od akcjonariuszy oraz zewnętrznego finansowania dłużnego. Ze względu na przejściową niemożność równoważenia przepływów pieniężnych środkami z uwalnianych nieruchomości może wystąpić w przyszłych okresach zwiększone zapotrzebowanie na kapitał związany z finansowaniem dotychczasowego portfela umów. Może to ograniczyć skalę rozwoju Spółki. W początkowej fazie rozwoju działalności Spółki w przypadku braku dostępu do finansowania dłużnego lub opóźnienia w uzyskaniu dostępu do takiego finansowania mogą również wystąpić przejściowe trudności z utrzymaniem płynności.

### **Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi**

Działalność Spółki związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Fundusz zleca wyspecjalizowanym

podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

W związku z faktem, że okres realizacji inwestycji w nieruchomości nabywane od Seniorów wynosi od kilku do nawet kilkudziesięciu lat istnieje ryzyko spadku atrakcyjności lokalizacji nieruchomości w relacji do rynkowych poziomów cen porównywalnych nieruchomości ze względu m. in. na: zmianę planów zagospodarowania przestrzennego, brak powstawania dodatkowej infrastruktury, realizację konkurencyjnych projektów mieszkalnych w bezpośredniej okolicy nieruchomości wchodzącej w skład portfela nieruchomości Spółki. W skrajnym przypadku nie można również wykluczyć wystąpienia ryzyka pogorszenia atrakcyjności gospodarczo-ekonomicznej regionu, w którym zlokalizowana jest nieruchomość. Dlatego spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może utrudnić bądź uniemożliwić w przyszłości sprzedaż nieruchomości po oczekiwanej przez Spółki cenie i w dogodnym terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Spółka będzie musiał ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jego obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Spółka stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanym ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

#### **Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe**

Spółka przeprowadza stosowne analizy i badania stanu prawnego nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się po zawarciu umowy jej nabycia, np. poprzez roszczenia reprivatyzacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W takich przypadkach poziom zrealizowanej marży na transakcji może ulec znacznemu obniżeniu w wyniku otrzymania rekompensaty poniżej wartości rynkowej nieruchomości. Ryzyko to jest ograniczane ze względu na dywersyfikację portfela nieruchomości (ilościowe i wartościowe) oraz ich rozproszenie geograficzne na terytorium Polski.

#### **Ryzyko związane z kadrą menedżerską**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Spółki. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Spółki. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członkowie Zarządu Spółki są założycielami Spółki oraz jego akcjonariuszami. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko jest w znacznej mierze ograniczone ze względu na fakt, że eksperci to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy.

### **Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego**

Działalność Spółki w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Spółka wykorzystuje obecnie i zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Spółka nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym potencjalne wykorzystanie finansowania dłużnego przez Spółkę mogą być zmiany w polityce kredytowej banków ograniczające finansowanie i refinansowanie nabycia hipotek. Ponadto w przypadku ukonstytuowania się przepisów regulujących działalność hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym może wystąpić konieczność zabezpieczenia świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Fundusz, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

### **Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązаныmi**

Spółka zawarł ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania. Transakcje z podmiotem powiązany mogą być przedmiotem kontroli ze strony organów podatkowych, co wiąże się z ryzykiem określenia przez organ podatkowy podatku dochodowego w wyższej kwocie lub nałożenia na Spółkę obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki transakcje z podmiotem powiązany zawierane są na zasadach rynkowych, a Spółka sporządza dokumentację podatkową dotyczącą tych transakcji, co zmniejsza ryzyko zakwestionowania przez organy podatkowe sposobu ustalania cen transferowych i określenia podatku dochodowego w wyższej wysokości.

### **Ryzyko związane z błędami i pomyłkami pracowników Spółki oraz przypadkami naruszenia prawa**

Pracownicy Spółki zobowiązani są znać i przestrzegać wdrożone w Spółce procedury postępowania i obowiązujące ich przepisy prawa. Nie można jednak wykluczyć, że w toku bieżącej działalności mogą ujawnić się błędy i pomyłki, które w zależności od ich skali mogą mieć wpływ na sytuację finansową i bieżące wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ze względu na specyfikę działalności ryzyko wystąpienia błędów jest minimalne.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przypadki przestępczej lub nieetycznej działalności pracowników Spółki. Nie można wykluczyć, że przypadki takich działań mogą wystąpić w przyszłości, co w konsekwencji może narazić Spółkę na negatywne konsekwencje, jak

również straty finansowe związane z koniecznością wypłat ewentualnych odszkodowań oraz utratą reputacji.

#### **Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki**

Warunki oraz informacje dotyczące działalności Spółki mają decydujący wpływ na jego pozycję konkurencyjną. Ewentualne ujawnienie informacji dotyczących aktualnych warunków handlowych oraz bazy obecnych i potencjalnych klientów, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Spółki, może doprowadzić do pogorszenia pozycji konkurencyjnej oraz skutkować niezrealizowaniem planowanego tempa rozwoju działalności.

#### **Ryzyko związane z wykonywaniem obowiązków związanych z ochroną bazy danych osobowych klientów**

W celu korzystania z usług Spółki Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Spółka podlega obowiązkom związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Spółka lub jego pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikających z przepisów ww. ustawy lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Spółki, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Spółki lub ich utraty w inny nieprzewidziany sposób. Może to skutkować dostępem do tych danych osób trzecich i wykorzystania ich w bezprawnych celach, co może negatywnie wpłynąć na ocenę wiarygodności Spółki i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Spółki. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Spółka wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

#### **Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów**

Spółka świadczy usługi finansowe odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz Spółki w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tejże nieruchomości. W związku z zawieraniem umów istnieje potencjalna możliwość ich naruszenia przez Spółkę oraz związana z tym potencjalna możliwość skierowania przez Seniorów lub ich spadkobierców roszczeń przeciwko Spółce mogącą mieć wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółka ogranicza skalę tego ryzyka poprzez zachowanie należytej staranności mającej na celu prawidłowe wykonywanie zawartych umów.

#### **Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy**

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego oraz Pana Michała Dariusza Butschera akcji reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym, każdy z nich jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka rady nadzorczej Spółki.

Powyższe uprawnienia osobiste mogą powodują, że pozostali akcjonariusze Spółki mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do trzech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

## **18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce ma między innymi wpływ na czynniki związane z sytuacją finansową Spółki tj. na popyt na usługę odwróconej hipoteki, dostęp do finansowania dłużnego oraz poziom realizowanych marż.

W przypadku utrzymywania się dobrej koniunktury gospodarczej w Polsce w kolejnych latach oraz poprawy sytuacji budżetowej Polski istnieje ryzyko, że zainteresowanie ofertą może być mniejsze od zakładanego przez Spółkę. W takim przypadku większa liczba Seniorów będzie w stanie zaspokoić swoje podstawowe potrzeby życiowe z tytułu emerytury lub innych lokat oszczędnościowych, co wpłynie na mniejsze zainteresowanie uzyskaniem dodatkowych źródeł dochodów. Tempo i siła oddziaływania powyższych czynników na zamożność obecnych i przyszłych emerytów jest trudna do oszacowania, ale z uwagi na rosnącą proporcję liczby emerytów do liczby osób w wieku pracującym oraz prognozowane zmniejszanie się stopy zastąpienia brutto stopa życiowa obecnych i przyszłych emerytów może się nie poprawić.

Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć wpływ na płynność systemu bankowego i mniejszą skłonność banków do udzielania kredytów. Z uwagi na fakt, iż prowadzona przez Spółkę działalność wymaga ponoszenia wysokich nakładów na reklamę i marketing oraz kosztów utrzymania sieci oddziałów, jak również częściowego finansowania, w początkowej fazie rozwoju Spółki, wypłat świadczeń dla Seniorów, Spółka zamierza zwiększyć finansowanie dłużne w najbliższych latach. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć zatem wpływ na ograniczenie dostępności źródeł finansowania dłużnego oraz wzrostu kosztów obsługi zadłużenia.

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki. W takiej sytuacji Spółka może nie zrealizować oczekiwanych marż z tytułu sprzedaży nieruchomości lub realizacja zakładanych marż może opóźnić się w czasie. Ponadto spadek cen nieruchomości ma negatywny wpływ na wycenę nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, co wpływa na możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

### **Ryzyko związane z długością życia Seniorów**

Sytuacja finansowa Spółki jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Spółka opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Spółka zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty

świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Spółki przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Spółki, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

### **Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku**

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym cechuje się przeniesieniem prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki w momencie zawarcia umowy. W związku z ograniczonym zaufaniem Seniorów do utraty prawa własności nieruchomości istnieje ryzyko, że z tego powodu usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym będzie rozwijać się w tempie wolniejszym, niż zakładane. Równie istotne jest postrzeganie tej formy usług finansowych przez opinię publiczną i społeczeństwo w aspekcie pozafinansowym, co może wpływać na decyzje podejmowane przez Seniorów w zakresie skorzystania z tego typu usług lub spowodować zmianę warunków umów zawieranych pomiędzy stronami. Nie jest również możliwe oszacowanie, który z modeli odwróconej hipoteki – sprzedażowy czy kredytowy – zyska większą popularność na polskim rynku, co może mieć wpływ na poziom realizowanych marż oraz sytuację finansową Spółki.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Na dynamicznie rosnącym rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Spółki kilka, o zdecydowanie mniejszej skali działalności, podmiotów. Według szacunków Zarządu Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. posiada ok. 70% udział w rynku. Spółka nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej. Rozwija się organicznie i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dynamicznego wzrostu rynku. Nie można również wykluczyć pojawienia się znaczącej konkurencji w postaci obecnych na polskim rynku instytucji finansowych: banków, firm ubezpieczeniowych lub funkcjonujących na zagranicznych rynkach podmiotów wyspecjalizowanych w tego typu usługach, co może przyczynić się do utraty wiodącej pozycji przez Spółkę. Ponadto Spółka nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenia tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Spółkę.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wejście w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej.

Zgodnie z założeniami do ustawy – usługę renty dożywotniej będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Spółka jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi renty dożywotniej na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu wejście w życie nowej regulacji spowoduje ograniczenie



konkurencji ze strony małych podmiotów, które nie będą w stanie spełnić wymogów określonych w ustawie.

Zgodnie z założeniami do ustawy na rynek polski ma być wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci regulującej usługi hipoteki odwróconej w wariacie kredytowym (odwrócony kredyt hipoteczny). Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z założeniami do ustawy uprawnione mogą być wyłącznie banki i instytucje kredytowe instytucje finansowe, do których obecnie Spółka się nie zalicza. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Spółki jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Spółka zbudował od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym.

### **Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych**

Spółka jest obecnie stroną umów finansowych opartych w większości o zmienne stopy procentowe (rynkowa stopa procentowa powiększona o marżę banku). Ponadto, Spółka jest zainteresowany zwiększeniem zaangażowania finansowania dłużnego w najbliższych latach. Wzrost rynkowych stóp procentowych może zatem spowodować wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Spółkę i tym samym wpłynąć negatywnie na jego wyniki finansowe. Z drugiej strony wzrost/spadek rynkowych stóp procentowych wpływa pozytywnie/negatywnie na poziom stóp dyskontowych związanych z wyceną bilansową zobowiązań wobec Seniorów. Okresowe wahania stóp procentowych wpływają na pojawienie się zysków albo strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent.

### **Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych**

Zyskowność Spółki uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich na koniec roku.

### **Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa oraz innych regulacji mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę**

W związku z pracami nad założeniami do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Spółki. Ustawa ta obok ukonstytuowania instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, ma na celu doregulowanie działalności podmiotów świadczących usługę renty dożywotniej (odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym). Ze względu na fakt, iż ustawa obecnie jest w fazie tworzenia założeń i trudno jest przewidzieć jakie rozwiązania prawne dotyczących działalności podmiotów w zakresie oferowania usług hipoteki odwróconej wejdą w życie. Może zatem pojawić

ryzyko, że ostateczny kształt wprowadzonych regulacji może preferować usługę odwróconej hipoteki w modelu kredytowym (tzw. odwrócony kredyt hipoteczny) w zakresie oferty, podmiotów uprawnionych do świadczenia usług czy zakresu wymogów świadczenia usług w relacji do obecnie oferowanego przez Spółkę modelu usługi w wariantcie sprzedażowym. Przepisy ustawy mogą również potencjalnie przyczynić się do rynkowego faworyzowania dużych instytucji finansowych w stosunku do Spółki i innych podmiotów działających obecnie na rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Zgodnie z założeniami do ustawy – usługę renty dożywotniej będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Spółka jest w stanie spełnić te kryteria i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi renty dożywotniej na zasadach określonych w tej ustawie.

Projekt założeń zakłada zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Spółki i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w ustawie Zarząd Spółki dostrzega ryzyko dla działalności Spółki. Założenia do ustawy nakładają obowiązek ustanawiania przez oferującego usługę renty dożywotniej hipoteki umownej na rzecz klienta. Ustanowienie takiego zabezpieczenia na nieruchomościach może ograniczać i utrudniać możliwości pozyskiwania finansowania dłużnego.

Projekt założeń przewiduje sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zakres nadzoru nie został jeszcze zdefiniowany. W związku z powyższym istnieje ryzyko związane z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności Spółki, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Omawiane regulacje mają także wprowadzić na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Spółki tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej. Odwrócony kredyt hipoteczny ma być oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Spółka nie będzie udzielać odwróconych kredytów hipotecznych. Nie można wykluczyć, iż ta usługa stanie się bardziej popularna wśród Seniorów i ograniczy ilość umów zawieranych przez Spółkę.

Szczegółowe informacje o projekcie założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej oraz ich potencjalnym wpływie na działalność Spółki znajdują się w raporcie bieżącym EBI nr 34/2013, opublikowanym w dniu 24.10.2013 r.

### **Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki**

Działalność Spółki podlega przepisom podatkowym, a w pewnym zakresie również interpretacjom tych przepisów, wydawanym przez organy podatkowe. Niestabilność polskiego systemu

podatkowego, przejawiająca się w częstych zmianach przepisów podatkowych oraz w wydawaniu sprzecznych ze sobą interpretacji podatkowych, może prowadzić do niekorzystnych i nieoczekiwanych dla Spółki zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

Spółka, w celu zabezpieczenia wszelkich potencjalnych roszczeń organów podatkowych oraz potwierdzenia zgodnego z prawem interpretowania oraz stosowania przepisów prawa podatkowego uzyskał pisemne interpretacje indywidualne wydane przez Ministra Finansów. Interpretacje te dotyczyły podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie rozpoznania przychodu w związku z zawarciem umowy dożywocia w dniu nabycia nieruchomości, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem przedmiotowej umowy, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem umowy dożywocia z tytułu wypłaty renty, w zakresie metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z planowanym remontem lub ulepszeniem lokalu. Interpretacje te potwierdziły, iż Spółka prawidłowo stosuje przepisy prawa podatkowego w powyższym zakresie. Istnieje jednak ryzyko zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego uzyskanych przez Spółkę, w związku z m.in. ze zmianą przepisów prawa podatkowego w przedmiotowym zakresie.

W związku z potrzebami fiskalnymi jednostek samorządu terytorialnego istnieje ryzyko wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiany te mogą zwiększyć koszty utrzymania nieruchomości, co może wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Spółki, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie obciążeń podatkowych właścicieli nieruchomości, co może przełożyć się na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

### **Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**

Ustawa o ochronie konkurencji uprawnia Prezesa UOKiK do nałożenia na przedsiębiorcę kary administracyjnej, jeżeli przedsiębiorca, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Ryzyko nałożenia na Spółkę kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Spółki za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Spółkę, nawet jeśli Spółka stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, osoba mogąca być stroną umowy zawierającej potencjalnie niedozwolone postanowienia może wnieść pozew do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wnosząc o uznanie danego postanowienia za niedozwolone. Odpowiedniego rodzaju pozew może również wnieść do sądu Prezes UOKiK, rzecznik konsumentów

lub organizacje pozarządowe. Sąd przeprowadza abstrakcyjne badanie postanowienia, czyli dokonuje jego weryfikacji bez uwzględniania konkretnej umowy zawierającej to postanowienie lub okoliczności, w jakich postanowienie jest stosowane. Jeżeli sąd stwierdzi, że postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym, wówczas przedsiębiorca, który je stosuje, ma obowiązek je usunięcia z dokumentacji używanej w relacjach z konsumentami, co może wiązać się ze znaczącymi kosztami. Postanowienie takie jest wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie może być legalnie stosowane. Jeżeli takie postanowienie zostanie zastosowane pomimo orzeczenia ww. sąd, taka praktyka stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, co może prowadzić do nałożenia kary przez Prezesa UOKiK. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Obecnie dwa postępowania wszczęte przez UOKiK w zakresie treści umów z Seniorami i informacji na stronie internetowej Spółki nie zostały jeszcze rozstrzygnięte przez Sąd. Jeżeli powództwo lub decyzja Prezesa UOKiK zostanie uwzględniona, Spółka nie będzie mogła stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostały uznane przez UOKiK za niedozwolone bądź nie będzie mogła publikować pewnych informacji na stronie internetowej Spółki. Ponadto, ewentualne uwzględnienie powództwa Prezesa UOKiK może mieć wpływ na sytuację finansową Spółki, gdyż wiązało się to będzie z koniecznością zmian umów dotychczas zawartych z konsumentami. Dodatkowo zmiana treści umów może również wpłynąć na zdolność Spółki do zawarcia spodziewanej liczby nowych umów w przyszłości oraz może narazić Spółkę na ryzyko utraty potencjalnych klientów i częściowej utraty renomy.

.....

Robert Majkowski

.....

Michał Butscher

Warszawa, 29.05.2014 r.