

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.  
Al. Jana Pawła II 29  
00-867 Warszawa



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.  
ZA ROK 2015**

## 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.....	16
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	17
7. Zmiany w kapitałach Spółki.....	18
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	19
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	20
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	20
11. Wybrane wskaźniki finansowe.....	20
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	21
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów).....	21
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.....	22
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2015 r.....	22
16. Kurs akcji na dzień bilansowy.....	22
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.....	22
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	27

## 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 nieruchomości, 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 konstytuowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Na koniec II kwartału 2015 roku, wg danych zawartych w raporcie Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, fundusze hipoteczne zrzeszone w KPF zarządzały 310 umowami. 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). Ponadto zmiany demograficzne i starzenie się społeczeństwa powinny istotnie wpływać na wzrost zainteresowania usługami oferowanymi przez Spółkę.

### Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

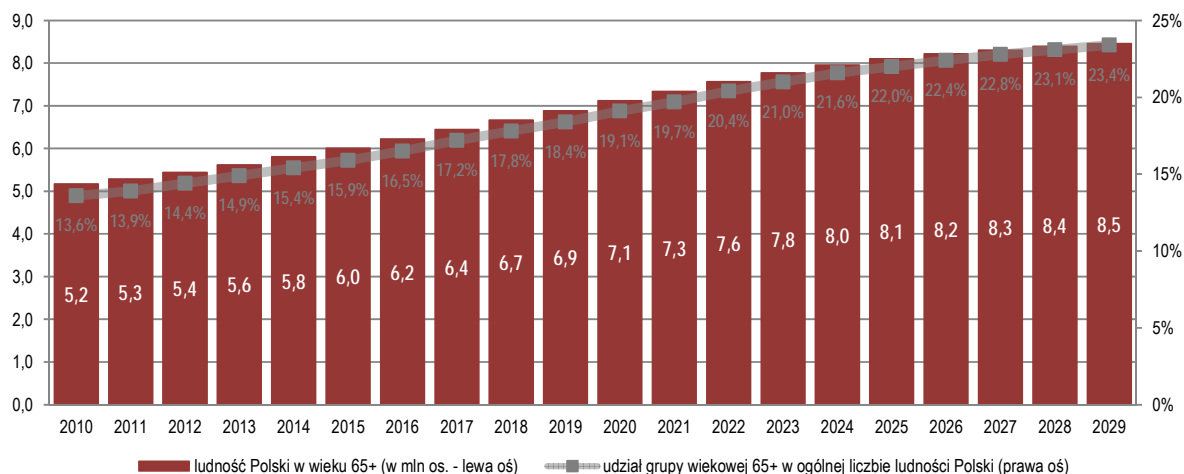
Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dekadach będzie się bardzo dynamicznie starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest pierwszym powojennym wyżem demograficznym oraz

rosnącym okresem długości życia. W latach 2010-2014 wg danych GUS liczba mieszkańców Polski w wieku 60 lat i więcej wzrosła z 7,4 mln do 8,4 mln. Liczba mieszkańców miast w podanej grupie wiekowej w danym okresie zwiększyła się z 4,7 mln do 5,5 mln.

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 i prognoza liczebności ludności Polski w wieku 65+ i jej udział w ogólnej liczbie ludności Polski w latach 2010-2029P.

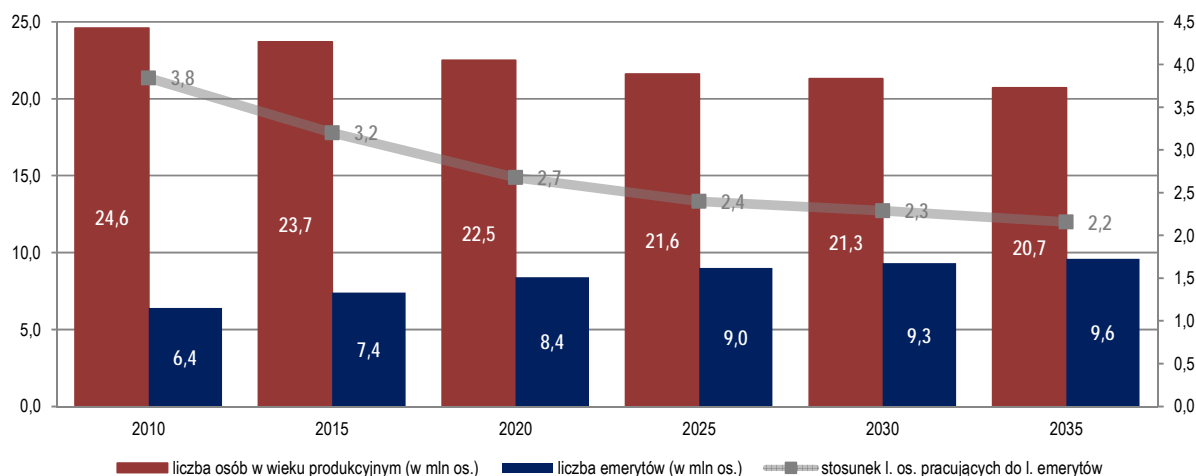


Źródło: GUS

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrośnie 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%.

**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. Do 15 grudnia 2014 roku przepisy w zakresie hipoteki odwróconej regulowały wyłącznie zasady funkcjonowania tzw. modelu sprzedażowego poprzez umowy renty odpłatnej i dożywocia, które objęte są przepisami kodeksu cywilnego (odpowiednio art. 903-907 i 908-916).

15 grudnia 2014 roku weszła w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym), która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz Hipoteczny DOM. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym, m.in. biorąc udział w posiedzeniach Sejmowej Komisji Finansów Publicznych. Ustawa daje jedynie bankom i innym instytucjom kredytowym możliwość oferowania hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Zarząd Spółki nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w

ustawie, co zdaniem Zarządu oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Grupy Kapitałowej Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym nie weszła w życie. Po przejściu procesu legislacyjnego prowadzonego przez Ministerstwo Gospodarki, po konferencjach uzgodnieniowych i przygotowywaniu ostatecznej wersji ustawy gotowej do skierowania do prac w Sejmie prace nad ustawą zostały wstrzymane. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W roku 2016 planowane jest wznowienie prac nad projektem z aktywnym udziałem przedstawicieli Spółki.

Zarząd jest zdania, że wejście w życie Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, może gwałtownie przyspieszyć rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

Jednocześnie, posiadając bardzo duże, unikalne doświadczenie w oferowaniu usług finansowych dla Seniorów, poparte kilkudziesięcioletnią, własną bazą osób zainteresowanych hipoteką odwróconą, Spółka liczy na stopniowe zwiększenie zainteresowania jego usługami.

### **Główni konkurenci Grupy Kapitałowej**

W oparciu o dane przedstawione w opracowaniach: Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz w oparciu o własne analizy, Grupa Kapitałowa posiada blisko 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.

Aktualnie brak innych, istotnych uczestników rynku. Z doświadczeń Grupy Kapitałowej największe zagrożenie dla rozwoju profesjonalnej usługi hipoteki odwróconej stanowi nieregulowany i niemonitorowany rynek prywatnych umów renty, dożywocia lub pożyczek zabezpieczonych hipoteką.

### **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 stałe budowanie portfela nieruchomości przy zachowaniu równowagi finansowej. 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. Pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych nakładów przeznaczanych na promocję oferty Funduszu i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej.

Grupa Kapitałowa nie osiągała znaczącej nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności (znaczące wydatki na reklamę i utrzymanie sieci sprzedaży) finansowała głównie dzięki pozyskaniu środków od akcjonariuszy i poprzez emisję obligacji. Od roku 2015, po znaczącej redukcji kosztów oraz w związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości Grupa Kapitałowa zaczyna zbliżać się do punktu osiągnięcia równowagi przepływów finansowych.

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

##### Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

17 września 2015 roku Spółka przyjęła rezygnację Michała Butschera z pełnienia funkcji Członka Zarządu – Wiceprezesa.

Aktualnie Zarząd Funduszu Hipotecznego Dom S.A. jest jednoosobowy.

1. Robert Majkowski – Prezes Zarządu

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 Skarbca. 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  
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  
od 2008 roku związany ze Spółką jako Prezes Zarządu i akcjonariusz (udziałowiec);  
od stycznia do października 2015 roku Członek Rady Nadzorczej Summa Linguae S.A.;  
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  
nie dotyczy
6. szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego 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. 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
8. 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

#### **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 upływa z dniem 29 czerwca 2018 roku.



**Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej**

L.p.	Informacje
1.	<p>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: 29 czerwca 2018 r.</p>
2.	<p>opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego</p> <p>Edukacja:</p> <p>2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r.,</p> <p>1994 – 1999 - Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji</p> <p>Doświadczenie zawodowe:</p> <p>2006 - Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający</p> <p>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.</p> <p>1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego</p> <p>1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik</p> <p>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.</p>
3.	<p>wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie występuje</p>
4.	<p>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:</p> <p>Aktualnie Jacelyn Ltd – Wspólnik</p> <p>Aktualnie Q Value Sp. z o.o. (d. Chandryko Dąbrowski Matczuk Kancelaria Finansowa Sp. z o.o.)- Wspólnik, Prezes Zarządu</p> <p>Aktualnie Q Securities S.A. – Wspólnik</p> <p>Aktualnie Q Trust Ltd – Dyrektor</p>

---

Aktualnie	E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Aktualnie	MWW Trustees (d. Yield Sp. z o.o.) - Członek Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	BCS Management S.a.rl – Dyrektor
Aktualnie	BCS MULTIFIZ S.C.A. SICAV SIF – Dyrektor komplementariusza
Aktualnie	ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A. – Dyrektor
Aktualnie	Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Enterprise Gamification – Członek Rady Nadzorczej
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	AGIO Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Członek Rady Nadzorczej
Aktualnie	Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający.
Aktualnie	Polapart Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Linetech Holding S.A. – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	IPON Wojciech Kaczmarek spółka jawna - Wspólnik
Ostatnie 3 lata	Sunjuro Ltd. – Dyrektor
Ostatnie 3 lata	Bravena Investments Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 3 lata	La Brea Management Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza

---

Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 3 lata	GO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Lubelskie Zakłady Przemysłu Skórzanego Protektor S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Bomi S.A. – Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Copernicus Securities S.A. – Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Polapart – Prezes Zarządu
Ostatnie 3 lata	A.pl Internet S.A. – Członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Rabat Service S.A. – Członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Szymański Sp. jawna w likwidacji – Wspólnik
Ostatnie 3 lata	Niraz Wojciech Kaczmarek Sp. jawna w likwidacji – Wspólnik
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 brak
6.	szczególne przypadki 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 Bomi S.A. (data upadłości 31.07.2012r.) A.pl Internet S.A. (data upadłości 05.08.2013r.) Rabat Service S.A. (data upadłości 24.09.2012r.)
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 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 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: 29 czerwca 2018 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego 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.	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 TTL1 Sp. Z o.o. prezes zarządu
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 Brak
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 Brak
7.	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
8.	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

### 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 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 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008r. 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<br>Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem 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<br>TTL1 Sp. Z o.o. członek zarządu, TTL2 Sp. z o.o. członek zarządu.        |
| 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>Brak |
| 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>Brak   |
| 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<br>Nie prowadzi  |
| 8. | informację, 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  |

### **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<br>Piotr Mirosław Wieczorek, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 6 maja 2016 r.  |
| 2.   | opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego<br>Piotr Wieczorek jest Adwokatem, założycielem i Wspólnikiem Zarządzającym Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i radców Prawnych Sp. J.<br>Ma 15 letnie doświadczenie w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz przedsiębiorców.<br>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<br>nie dotyczy   |
| 4.   | wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich   |

	<p>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</p> <p>Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Sp.J. – Wspólnik Zarządzający; nadal</p> <p>Yield Sp. z o.o.- Członek Zarządu, wspólnik; nadal</p> <p>TREVICA SA – członek Rady Nadzorczej</p> <p>Pentegy SA – członek Rady Nadzorczej</p> <p>Opportunity Partners Sp. z o.o. – wspólnik; nadal</p> <p>Progres Investment SA – członek Rady Nadzorczej; nadal</p> <p>Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – członek Rady Nadzorczej; nadal</p> <p>Mostostal Power Development Sp. Z o.o., członek Rady Nadzorczej, nadal</p>
5.	<p>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</p> <p>Brak</p>
6.	<p>szczególne wszystkie przypadki upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego</p> <p>Brak</p>
7.	<p>informacja, 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</p> <p>Nie prowadzi</p>
8.	<p>informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym</p> <p>Nie figuruje</p>

**Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej**

L.p.	Informacje
1.	<p>imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana</p> <p>Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 29 czerwca 2018 r.</p>
2.	<p>opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego</p> <p>Wykształcenie:</p> <p>Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987</p> <p>Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995</p> <p>SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999</p> <p>Doświadczenie zawodowe:</p> <p>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</p> <p>CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002</p>

	<p>4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011</p> <p>Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012</p> <p>Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012</p> <p>Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppamotów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013</p> <p>Dodatkowe kwalifikacje</p> <p>Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994</p> <p>Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994</p> <p>Chartered Financial Analyst (CFA), 2005</p>
3.	<p>wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki</p> <p>Nie prowadzi</p>
4.	<p>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</p> <p>Sprawowane funkcje:</p> <p>Fundusz Hipoteczny DOM SA – członek rady nadzorczej, od 2012 do chwili obecnej</p> <p>LST CAPITAL SA – przewodniczący rady nadzorczej, 2007-2013</p> <p>Global Connect Sp. z o.o. – wiceprezes zarządu, 2009-2012</p> <p>Industry Technologies SA – członek rady nadzorczej, 2010-2014</p> <p>Sunshine Garden SA - członek rady nadzorczej, 2010 -2012</p> <p>Callypso Management Sp. z o.o. – wiceprezes zarządu, 2011-2012</p> <p>Baltic Ceramics SA – wiceprezes zarządu, 2012-2013</p>
5.	<p>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</p> <p>Nie</p>
6.	<p>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</p> <p>Brak</p>
7.	<p>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</p> <p>Nie prowadzi</p>
8.	<p>informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym</p> <p>Nie figuruje</p>

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

W 2015 i w I kwartale 2016 roku Zarząd Spółki kontynuował działania zmierzające do obniżeniu kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej Spółki, przy zachowaniu dynamiki wzrostu portfela umów. W ramach podjętych działań między innymi:

- zamknięto sieć oddziałów na terenie całego kraju pozostawiając oddział centralny w Warszawie;
- zmieniono zasady wynagradzania sieci sprzedaży;
- obniżono koszty wynagrodzenia Zarządu;
- ograniczono koszty reklamy ukierunkowując działania marketingowe do marketingu bezpośredniego i wsparcia sprzedaży;
- zredukowano koszty 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.

Na koniec 2015 roku w skład portfela nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową wchodziło 213 nieruchomości o wartości rynkowej ponad 47 mln zł, z czego 9 nieruchomości było uwolnionych i przeznaczonych do sprzedaży.

W związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości, zbliżając się do punktu równowagi przepływów finansowych Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, rozpoczął projekt zwiększania aktywności sprzedażowej. Celem projektu jest stworzenie nowej struktury sprzedawców mobilnych i stopniowy wzrost liczby zawieranych umów hipoteki odwróconej. Celem pierwszego etapu projektu jest zawarcie w II kwartale 2016 roku co najmniej 12 nowych umów hipoteki odwróconej.

### Portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową

	2015	2014	2013	2012
<b>Wartość rynkowa nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)</b>	47 203 210 zł	45 026 681 zł	43 998 893 zł	35 174 692 zł
<b>Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)</b>	28 309 700 zł	27 866 764 zł	26 773 145 zł	22 545 363 zł



<b>Wartość zobowiązań z tytułu rent</b>	9 232 761 zł	9 345 562 zł	9 406 982 zł	7 835 121 zł
<b>Liczba nieruchomości w portfelu</b>	213	206	194	147

## 6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe

### Istotne regulacje prawne

15 grudnia 2014 roku weszła w życie, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz tj. umowy dożywocia/renty odpłatnej. Zarząd aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym, m.in. biorąc udział w posiedzeniach Sejmowej Komisji Finansów Publicznych. Ustawa daje jedynie bankom i innym instytucjom kredytowym możliwość oferowania hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Grupa Kapitałowa nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych. Zarząd Spółki, podobnie jak w roku 2015, nadal nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki i jego Grupy Kapitałowej, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, nie weszła w życie. Po przejściu procesu legislacyjnego prowadzonego przez Ministerstwo Gospodarki, po konferencjach uzgodnieniowych i przygotowywaniu ostatecznej wersji ustawy gotowej do skierowania do prac w Sejmie prace nad ustawą zostały wstrzymane. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W roku 2016 planowane jest wznowienie prac nad projektem z aktywnym udziałem przedstawicieli Spółki. Zarząd jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

### Sprawy sądowe

#### UOKIK

I.

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 (sygn. akt. XVII AmA 108/14).

W dniu 19 listopada 2015 r. ww. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił odwołanie Spółki w całości i zasądził od Spółki na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Spółka w dniu 22 grudnia 2015 r. złożyła apelację od powyższego wyroku.

Na dzień sporządzania Sprawozdania, nie zostały podjęte przez Sąd czynności zmierzające do wyznaczenia terminu rozprawy apelacyjnej.

Spółka w 2013 roku utworzyła rezerwę na powyższy koszt. W przypadku uprawomocnienia się wyroku Spółka poniesie wydatek 43.464 zł.

#### **GIODO**

W dniu 23 czerwca 2014 r. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych nakazał Spółce przywrócić stan zgodny z prawem poprzez zapewnienie osobom składającym na formularzu kontaktowym zamieszczonym na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl/kontakt.html](http://www.funduszhipoteczny.pl/kontakt.html) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach marketingu produktów bądź usług oferowanych przez Spółkę możliwości wyrażenia swobodnego oświadczenia woli, którego treścią jest zgoda na przetwarzanie danych osobowych tj. wyodrębnienie zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach marketingowych od zgody na otrzymanie informacji marketingowych i handlowych za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 30 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Spółka niezwłocznie po otrzymaniu ww. decyzji dokonała zmian ww. oświadczeń zamieszczonych na internetowej [www.funduszhipoteczny.pl/kontakt.html](http://www.funduszhipoteczny.pl/kontakt.html) zgodnie z nakazem Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Dodatkowo pismem z 13 lipca 2015 r. poinformował Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych o zakresie podjętych działań. Sprawa została prawomocnie zakończona.

## **7. Zmiany w kapitałach Spółki**

Kapitał zakładowy Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. wynosi 666.400,00 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych). W roku 2015 r. Spółka dokonała dwukrotnie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji 64 000 akcji serii D i 3.000.000 akcji serii E.

Emitent w dniu 20 listopada 2015 r. zawarł z Total FIZ umowę potrącenia wzajemnych następujących wierzytelności:

- a) wierzytelności Total FIZ wobec Emitenta z tytułu zapłaty ceny emisyjnej w kwocie 6.000.000 zł za objęcie 3.000.000 (słownie: trzy miliony) akcji serii E;
- b) wierzytelności Emitenta wobec Total FIZ z tytułu trzech weksli wystawionych przez Emitenta na łączną kwotę 3.940.071,54 zł (wraz z odsetkami na dzień 20 listopada 2015 r.);

Wskutek umownego potrącenia pozostała do zapłaty przez Total FIZ na rzecz Emitenta kwota 2.059.928,46 zł.

Następnie w celu zwolnienia się przez Total FIZ z zobowiązania do zapłaty 2.059.928,46 zł, Total FIZ przeniósł na rzecz Emitenta wierzytelności z dwóch weksli wystawionych przez spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna (spółka zależna Emitenta) w łącznej wysokości 1.553.194,45 zł (wraz z odsetkami na dzień 20 listopada 2015 r.) i strony dokonały potrącenia wzajemnym wierzytelności.

Ponadto Total FIZ zapłacił w formie pieniężnej pozostałą kwotę wierzytelności wobec Emitenta w kwocie 506.734,01 zł.

Wskutek powyższych transakcji:

- a) Total FIZ uregulował całość swoich zobowiązań z tytułu zapłaty ceny emisyjnej w kwocie 6.000.000 zł za objęcie 3.000.000 (słownie: trzy miliony) akcji serii E,
- b) Emitent uregulował zobowiązania wobec Total FIZ z tytułu trzech własnych weksli w łącznej kwocie 3.940.071,54 zł (wraz z odsetkami na dzień 20 listopada 2015 r.) oraz z tytułu przejętych od Total FIZ dwóch weksli wystawionych przez spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna (spółka zależna Emitenta) w łącznej wysokości 1.553.194,45 zł (wraz z odsetkami na dzień 20 listopada 2015 r.),
- c) Spółka Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna (spółka zależna Emitenta) została zwolniona z długu wobec Total FIZ na łączną kwotę 1.553.194,45 zł (wraz z odsetkami na dzień 20 listopada 2015 r.),
- d) Emitent otrzymał od Total FIZ w formie pieniężnej kwotę 506.734,01 zł.

Na koniec 2015 roku wartość rynkowa nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Grupy Kapitałowej (bez uwzględnienia obciążenia prawem dożywocia) zarządzanych przez Spółki z Grupy przekraczała 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 dalszy rozwój działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

W związku z opóźnieniami w uchwaleniu zapowiadanych przepisów wprowadzających nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem hipoteki odwróconej w latach 2013-2015 doszło do spowolnienia rozwoju rynku, co przełożyło się na spadek przychodów Spółki. Jednocześnie Zarząd Spółki podjął działania ograniczające koszty funkcjonowania struktury organizacyjnej, co zaowocowało spadkiem kosztów operacyjnych o ponad 40%.

W najbliższych latach, bez względu na zmiany przepisów prawa, przewidywany jest rozwój rynku, jednak na dzień sporządzania sprawozdania trudno jest określić tempo wzrostu. Populacja ponad 5 mln obywateli Polski w wieku powyżej 65 lat, przyrost tej grupy demograficznej o ponad 1 mln osób w horyzoncie najbliższych 5 lat oraz zmniejszający się koszyk świadczeń socjalnych i emerytalnych, szczególnie dla osób wchodzących w wiek emerytalny, wskazują na wielkość potencjalnego popytu na usługę oferowaną przez Grupę Kapitałową. Zachodzące zmiany społeczne oraz stopniowa akceptacja rozwiązania jakim jest hipoteka odwrócona pozwalają optymistycznie oceniać dalszy rozwój Grupy. Ze względu na długoterminowy charakter działalności Spółki kluczowym elementem dalszego rozwoju jest zapewnienie finansowania niezbędnego do efektywnego budowania portfela zarządzanych nieruchomości. Kluczowym celem dla Grupy Kapitałowej na najbliższe lata jest osiągnięcie równowagi finansowej, które w efekcie ma zmniejszać zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe z zewnętrznych źródeł.

Grupa Kapitałowa chce zachować pozycję lidera na rozwijającym się rynku hipoteki odwróconej w Polsce.

## 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 obarczona 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 inflacji)

A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	2015	2014	2013	2012	2011
	<b>Rentowność podstawowej działalności</b>					
	wynik na sprzedaży x 100%					
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-178,79%	-248,81%	-220,71%	-437,42%	-455,32%
	<b>Rentowność majątku (ROA)</b>					
	wynik finansowy netto x 100%					
	średni stan aktywów	-21,66%	-32,35%	-28,38%	-30,04%	-34,50%
	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>					
	wynik finansowy netto x 100%					
	średni stan kapitału własnego	-28,16%	-49,33%	-43,42%	-51,16%	-65,27%

<b>Rentowność netto sprzedaży</b>					
wynik finansowy netto x 100%					
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-301,38%	-500,09%	-261,83%	-221,64%	-278,68%
<b>Rentowność brutto sprzedaży</b>					
wynik finansowy brutto x 100%					
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-301,38%	-500,09%	-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	50	60	109	260	328
<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.	19	16	15	13	64
<b>B FINANSOWANIE</b>					
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>					
zobowiązania ogółem x 100%					
aktywa	9,86%	37,52%	32,40%	37,16%	47,14%
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>					
zobowiązania długoterminowe* x 100%					
aktywa	0,00%	0,00%	0,17%	0,77%	2,88%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>					
zobowiązania długoterminowe* x 100%					
kapitał własny	10,94%	60,04%	47,92%	59,14%	89,17%
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym</b>					
kapitał własny x 100%					
aktywa trwałe	149,13%	78,86%	97,92%	76,49%	77,24%
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym</b>					
(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%					
aktywa trwałe	149,13%	78,86%	98,17%	77,43%	81,45%
<b>Płynność I</b>					
aktywa obrotowe**					
zobowiązania krótkoterminowe***	35,89	0,79	1,31	0,67	0,84
<b>Płynność II</b>					
aktywa obrotowe**-zapasy					
zobowiązania krótkoterminowe***	35,89	0,79	1,31	0,67	0,84
<b>Płynność III</b>					
aktywa obrotowe**-zapasy-należności					
zobowiązania krótkoterminowe***	34,21	0,77	1,23	0,38	0,08

\*obejmują również rezerwę na odroczony podatek dochodowy, 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. Nabycie przez Spółkę akcji własnych

W 2015 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

W lutym 2014 roku Spółka nabyła weksle wystawione przez Spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna SKA o łącznej wartości 4.000.000 zł. Na koniec roku 2015 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 2.356.819,72 zł.

W listopadzie 2015 Spółka w wyniku umowy potrącenia nabyła dwa kolejne weksle wystawione przez Spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna SKA o łącznej wartości 1.500.000 zł. Na koniec roku 2015 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksli pozostało 1.570.277,78 zł.

łącznie zobowiązania Emitenta na 31.12.2015 r. z tytułu w/w weksli wraz z odsetkami to kwota 3.927.097,50 zł.

Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych poza wskazanymi powyżej.

#### 15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2015 r.

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 666.400,00 PLN i był podzielony na 6.664.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdy.

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

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	5 401 280	5 401 280	81,05%	81,05%
2.	Robert Majkowski*	252 094	252 094	3,78%	3,78%
3.	Pozostali	1 010 626	1 010 626	15,17%	15,17%
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>6 664 000</b>	<b>6 664 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*Robert Majkowski posiada bezpośrednio 2.094 akcji, pośrednio przez Memorim Consultants Ltd 250.000 akcji

Źródło: Zarząd Spółki

#### 16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na dzień 30.12.2015 r. (w dniu 31.12.2015 r. na rynku NewConnect nie było sesji) wynosił 2,21 zł za akcję. Kapitalizacja spółki wyniosła 14,7 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 progu 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 Spółki 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 dożywotnej. 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 przeszłości.

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 Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (1 osoba) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Grupy Kapitałowej E. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Grupa Kapitałowa Emitenta (według najlepszej wiedzy Zarządu) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członek Zarządu Emitenta jest jednym z założycieli Emitenta oraz jego akcjonariuszem. 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 Grupy Kapitałowej Emitenta. 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. Grupa Kapitałowa Emitenta na dzień 31.12.2105r. zatrudniała 9 pracowników.



### **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 zabezpieczania 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**

Emitent zawarł ze spółką Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 r. oraz umowę wekslową z dnia 20 lutego 2014 r.. 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 Grupę Kapitałową Emitenta obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta 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 powodować, 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. Na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher posiada poprzez spółki zależne mniej, niż 8% udział w kapitale zakładowym czyli nie jest uprawniony do wykonania uprawnień osobistych. W przypadku zwiększenia zaangażowania tych osób w spółkę powyżej 8% może zaistnieć opisane powyżej ryzyko ograniczenia pozostałych akcjonariuszy w możliwości wyboru członków organu nadzorczego.

## **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 portfolio 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 zawarł 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 Grupy Kapitałowej Spółki kilka podmiotów o zdecydowanie mniejszej skali działalności. Według szacunków Zarządu Grupa Kapitałowa posiada ok. 70% udział w rynku. Spółka nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej o zasięgu krajowym czy międzynarodowym. Rozwija się organicznie oraz w oparciu o środki udostępnione przez głównego akcjonariusza spółki – Total FIZ i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dużych grup finansowych. 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 Grupę Kapitałową. Ponadto Zarząd 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 Grupę Kapitałową.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wejście w życie Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym i Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym.

Zgodnie z projektem Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym usługę będą mogli oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Grupa Kapitałowa jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego 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 Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których obecnie nie zaliczają się spółki z Grupy Kapitałowej. 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 Grupy Kapitałowej jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Grupa Kapitałowa zbudowała 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

#### **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.

Grupa Kapitałowa Emitenta zabezpiecza się przed tym ryzykiem poprzez korzystanie z finansowania dłużnego (emisje obligacji serii A i B) o stałym oprocentowaniu w skali roku, co zmniejsza ewentualne negatywne skutki istotnego wzrostu stóp procentowych.

#### **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 na koniec roku strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

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

W związku z pracami nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta. Ustawa miała na celu doregulowanie działalności podmiotów świadczących usługę renty dożywotniej, dożywotniego świadczenia pieniężnego (odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym).

Zgodnie z projektem Ustawy – usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Grupa Kapitałowa jest w stanie spełnić te kryteria i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi na zasadach określonych w tej Ustawie.

Ustawa zakładała zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Grupy Kapitałowej Emitenta i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w Ustawie Zarząd dostrzega ryzyko dla działalności Grupy Kapitałowej. Założenia do Ustawy nakładają obowiązek ustanawiania przez oferującego usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego hipoteki umownej na rzecz klienta. Ustanowienie takiego zabezpieczenia na nieruchomościach może ograniczać i utrudniać możliwości pozyskiwania finansowania dłużnego.

Projekt Ustawy przewiduje sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. 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 Grupy Kapitałowej, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Ponadto 15 grudnia 2014 roku weszła w życie nowa ustawa związana z obszarem działalności Grupy Kapitałowej, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny ma będzie oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Grupa Kapitałowa nie będzie udzielać odwróconych kredytów hipotecznych, ale nie jest wykluczone, że po przygotowaniu przez banki produktu Grupa Kapitałowa będzie zabiegać o zawarcie umów dystrybucji produktu przygotowanego przez banki zgodnie z ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym. Nie można również wykluczyć, iż usługa hipoteki odwróconej w modelu kredytowym będzie bardziej popularna wśród Seniorów i ograniczy liczbę umów hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym zawieranych przez Grupę Kapitałową.

### **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.

Powyższe ryzyko dotyczy wyłącznie Grupy Kapitałowej Emitenta. Powyższe ryzyko nie dotyczy obowiązków podatkowych Seniorów z tytułu sprzedaży nieruchomości czy otrzymywania świadczeń od Emitenta. Emitent bowiem nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne zobowiązania podatkowe Seniorów, ani również nieruchomości, której spółka zależna Emitenta staje się właścicielem nie może być przedmiotem egzekucji skierowanej przeciwko Seniorowi.

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.

Ponadto spółka zależna Emitenta jest stroną (powodem albo pozwanym) w kilku postępowaniach sądowych w sprawach cywilnych. W ocenie Emitenta powództwa skierowane przeciwko spółce zależnej są bezzasadne. Nie można jednakże wykluczyć, iż sprawy te zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Grupy Kapitałowej Emitenta, co może mieć wpływ na jej wyniki finansowe.

  
.....  
Robert Majkowski

Warszawa, 25 marca 2016 r .