

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



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

## Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Spółki.....	3
3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	7
4. Zarząd Spółki.....	7
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki .....	7
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	8
7. Zmiany w kapitałach Spółki .....	11
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	12
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	12
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	13
11. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	13
12. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów).....	13
13. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane .....	13
14. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2015 r.....	14
15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki .....	14
16. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	18

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

Działalność gospodarcza Spółki obejmuje zawieranie umów 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 wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej zlecając jednocześnie spółce dominującej, Funduszowi Hipotecznemu Dom S.A., prowadzenie działań promocyjnych i sprzedażowych związane z pośrednictwem w zawieraniu ww. umów. Dodatkowo Spółka dominująca świadczy usługi związane z zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka.

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości po wygaśnięciu umowy dożywocia lub renty odpłatnej;
2. Dochód z odsetek od pożyczek udzielanych klientom spółki.

## 2. Otoczenie rynkowe Spółki

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

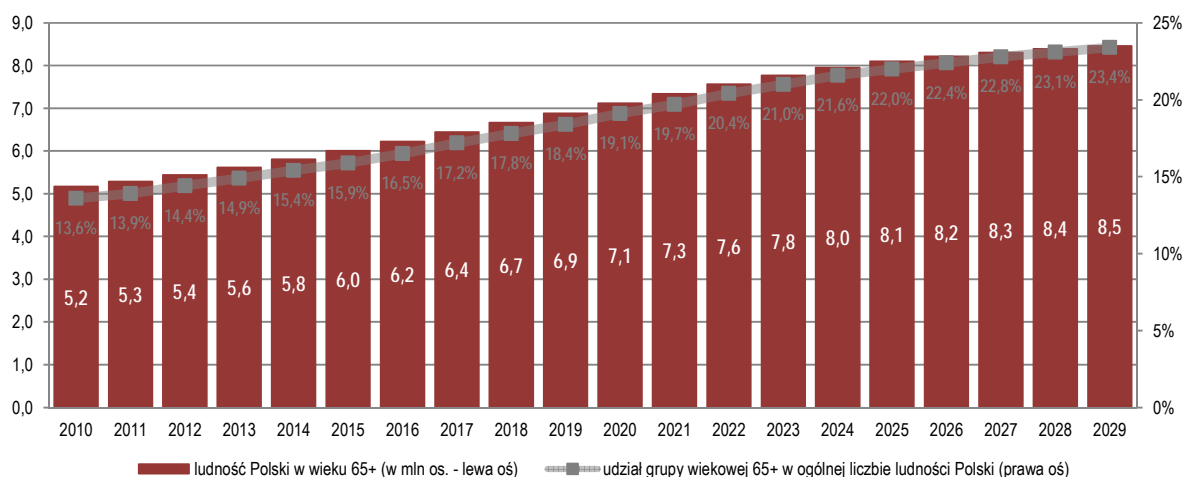
Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

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

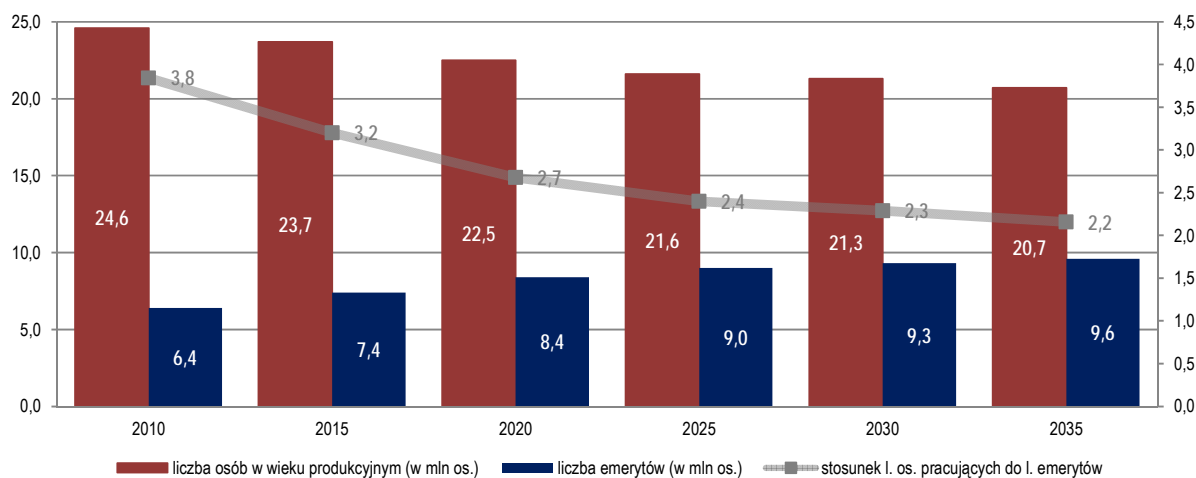


Źródło: GUS

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrosnąć 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 Komplementariusza 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza nie dostrzega istotnego zainteresowania banków

wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu Komplementariusza oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności 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 Komplementariusza 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 Zarządu.

Zarząd Komplementariusza 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 Spółki**

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. Zarząd Spółki**

Spółka jest reprezentowana przez jedynego komplementariusza, będącego jednocześnie większością, dominującym akcjonariuszem, **Fundusz Hipoteczny DOM S.A.**

### **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 r. i w I kwartale 2016 r. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, a tym samym Emitent, kontynuowała działania zmierzające do obniżeniu kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej Grupy, przy zachowaniu dynamiki wzrostu portfela umów.

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 (w skład której wchodzi Emitent) wchodziło 213 nieruchomości o wartości rynkowej ponad 47 mln zł, z czego 9 nieruchomości było uwolnionych i przeznaczonych do sprzedaży.

#### 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 Komplementariusza 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. Grupa Kapitałowa nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych. Zarząd Komplementariusza, 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, 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 Komplementariusza 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 Komplementariusza 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.

W dniu 26 lipca 2013 roku powód, tj. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. (pозwany):

1. „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie, przed uzyskaniem zgody Funduszu (...) osoba ta okaże Funduszowi oświadczenie, złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na podstawie art. 777 § 7 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania podmiotowego lokalu Funduszowi w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej”.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. złożyła odpowiedź na pozew, podnosząc, iż abstrakcyjna kontrola wzorców umowy nie może prowadzić do sytuacji, której każda niemalże klauzula, niebędąca wprost odzwierciedleniem przepisów kodeksowych jest kwestionowana przez Prezesa UKOKIK – w zasadzie tylko dlatego, że nie stanowi prostego powielenia przepisów Kodeksu cywilnego. Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. nie narusza niczych praw, a ani nie godzi w dobre obyczaje, a jedynie zastrzega klauzulę, która umożliwia mu realizację jego uprawnień o charakterze bezspornym i fundamentalnym. Pozwany wskazał, iż interes konsumenta nie jest naruszany, skoro Spółka zapewnia sobie możliwość wyeksmitowania z lokalu – którego jest właścicielem – osoby, która zajmuje go bez tytułu prawnego. Dobry obyczaj nie jest naruszony w sytuacji, gdy osoba dobrowolnie nie chce opuścić lokalu, nie mając prawa w nim przebywać, a spółka jedynie egzekwuje jako właściciel lokalu swoje bezsprzeczne i elementarne uprawnienie.

Sąd w dniu 24 września 2015 r. wydał wyrok, uznając za niedozwolone ww. postanowienie wzorca umownego stosowane w umowach przez Spółkę. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.

W powyższej sprawie nie określono wartości przedmiotu sporu. W wyroku zasądzono jedynie na rzecz UOKIK zwrot kosztów postępowania w wysokości 720 zł oraz ustalono koszty publikacji wyroku w wysokości 765,10 zł.

#### II.

W dniu 9 listopada 2015 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne wyjaśnienie, czy w związku z czynnościami podejmowanymi przez Fundusz Hipoteczny DOM Spółkę Akcyjną Spółkę komandytowo-akcyjną z siedzibą w Warszawie (dalej: Fundusz) mającymi na celu wymeldowanie konsumenta z lokalu, do którego prawo zostało przeniesione na Fundusz na podstawie umowy o dożywocie/umowy renty odpłatnej, dochodzi do naruszeń uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 w zw. z ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jednocześnie Prezes UOKIK zobowiązał Fundusz do wskazania liczby umów przenoszących na Fundusz prawo do lokalu w okresie od stycznia 2013 r. do października 2015 r. oraz liczby przypadków, w których Fundusz podjął działania mające na celu wymeldowanie konsumentów. Fundusz w odpowiedzi na żądanie Prezesa UOKIK udzielił

wszelkich informacji zakreślonych przez Prezesa, wskazując iż ww. działania nie zostały podejmowane w stosunku do konsumentów będących stroną umów z Funduszem. Dodatkowo zasygnalizował, że w trzech przypadkach Fundusz dokonał wymeldowania osób fizycznych, jednakże wyłącznie w stosunku do tych, którzy nie byli stroną umowy renty czy dożywocia.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, brak jest jakichkolwiek informacji ze strony Prezesa UOKIK o wszczęciu i prowadzeniu dalszego postępowania ww. sprawie.

### **Postępowania sądowe**

#### **I.**

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy, tocząca się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie od 2012 r.. W międzyczasie powód zmarł. Obecnie, po wyznaczeniu kuratora spadku trwa przesłuchiwanie świadków. Dodatkowo Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Biegły sądowy sporządził opinię dotyczącą stanu zdrowia Powoda, do której Spółka złożyła zastrzeżenia. Brak terminu rozprawy.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 6.552 zł.

#### **II.**

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A., tocząca się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, pozew został złożony przez Seniora w marcu 2014 r.. W opinii biegłego sądowego klient Funduszu zawarł umowę nie będąc świadomym podejmowanej decyzji. W dniu 15 marca 2016 r. Sąd wydał wyrok w którym stwierdził nieważność zawartej umowy pomiędzy Powodem a Funduszem, obciążył Fundusz kosztami postępowania procesowego. Fundusz w dniu 17 marca 2016 r. złożył wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Sąd nie sporządził pisemnego uzasadnienia wyroku.

Spółka zamierza zaskarżyć wyrok pierwszej instancji.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 209.000 zł.

#### **III.**

Postępowanie z powództwa spadkobiercy Seniora o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli złożonego w związku z zawarciem umowy z Funduszem Hipotecznym DOM Spółka Akcyjna S.K.A., toczące się przed Sądem Okręgowym w Krakowie. W związku z wnioskiem Funduszu dotyczącego braku legitymacji czynnej powoda, Sąd Okręgowy w Krakowie wezwał do udziału w sprawie drugiego spadkobiercę po zmarłym Seniorze. Sąd postanowił doręczyć wzywanej Stronie pozew oraz odpowiedź na pozew. Ponadto Sąd odroczył termin rozprawy do 23 maja 2016 r. Na termin wezwano 3 świadków, którzy nie zostali przesłuchani na rozprawie wyznaczonej na 22 lutego 2016 r.

W oparciu o otrzymane opinie prawne można stwierdzić, że powód nie posiada interesu prawnego do ustalenia nieważności umowy a jego powództwo winno zostać oddalone.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 319.000 zł.

#### **IV.**

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora o stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A., tocząca się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie. Do księgi wieczystej nieruchomości Sąd wpisał roszczenie o zakazie zbywania lokalu do dnia zakończenia postępowania. W oparciu o otrzymane opinie prawne można stwierdzić, że powód nie posiada interesu prawnego do ustalenia nieważności umowy a jego powództwo winno zostać oddalone.

Sąd na rozprawie w dniu 3 września 2015 r., dopuścił dowody z zeznań świadków w drodze pomocy prawnej (świadkowie wnioskowani przez Spółkę). Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Sąd przesłuchał trzech świadków. Brak kolejnego terminu rozprawy.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 137.000 zł.

#### **V.**

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z maja 2015 roku o eksmisję z lokalu mieszkalnego we Wrocławiu. Po śmierci uprawnionej z umowy renty lokal winien być opuszczony przez Pozwanego. Sprawa w toku.

Na rozprawie w dniu 13 października 2015 r. Pozwany złożył wniosek o odroczenie z uwagi na konieczność reprezentowania jego interesów przez profesjonalnego pełnomocnika. Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. Pozwany nie stawił się. Sąd odroczył termin rozprawy do dnia 31 marca 2016 r. Dodatkowo do postępowania po stronie Funduszu przystąpiła Gmina Wrocław jako interwenient uboczny.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 3.300 zł.

#### **VI.**

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A., powiązana ze sprawą VI, o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Sąd udzielił Funduszowi zabezpieczenia powództwa. Termin pierwszej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 5.000 zł.

## **7. Zmiany w kapitałach Spółki**

Kapitał zakładowy Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. wynosi 1.657.700,00 zł (słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych). W roku 2015 r. Spółka nie dokonywała podwyższenia kapitału zakładowego.

Spółka w 2015 r. dokonała spłat wraz z odsetkami do akcjonariusza Total FIZ umów regulujących wystawienie weksla na łączną kwotę 4.468.951,30 złotych.

W lutym 2014 roku Spółka otrzymała od spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 4.000.000 zł za wystawiony weksel. Na koniec roku 2015 spółce dominującej łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 2.356.819,72 zł.

W listopadzie 2015 r. spółka dominująca w wyniku umowy potrącenia nabyła dwa kolejne weksle wystawione przez Emitenta o łącznej wartości 1.500.000 zł. Na koniec 2015 roku spółce dominującej łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksli pozostało 1.570.277,78 zł.

Łącznie zobowiązania spółki dominującej wobec Emitenta na 31.12.2015 r. z tytułu w/w weksli wraz z odsetkami to kwota 3.927.097,50 zł.

Na koniec 2015 roku wartość rynkowa nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Spółki (bez uwzględnienia obciążenia prawem dożywocia) 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 Komplementariusza Emitenta przewiduje dalszy rozwój działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent.

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 Komplementariusza 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.

W 2017 roku przypada spłata obligacji Serii A o wartości emisji 5.000.000 zł (dzień wykupu 31 lipca 2017 r.) oraz obligacji Serii B o wartości emisji 3.566.000 zł (dzień wykupu 18 grudnia 2017 r.). W zależności od tempa uwalniania się nieruchomości oraz dynamiki budowania nowego portfela umów Spółka zakłada częściowe zmniejszenie wielkości finansowania dłużnego. Dostrzegana w ostatnich kwartałach poprawa płynności finansowej Spółki wynikająca z rosnącej liczby uwalnianych i upłynnianych nieruchomości zmniejsza ryzyko utraty płynności. W przypadku gwałtownego wzrostu zainteresowania usługami świadczonymi przez Spółkę i wzrostu liczby nowych umów Zarząd Komplementariusza przewidują przeprowadzenie podwyższenia kapitałów własnych Spółki oraz Spółki Dominującej w roku 2017.

## **11. Nabycie przez Spółkę akcji własnych**

W 2015 r. Spółka nabyła jedną akcję własną od Potemma Ltd. po cenie nominalnej 1,00 zł.

## **12. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)**

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

W lutym 2014 roku Spółka wystawiła weksle dla spółki dominującej, dla Funduszu Hipotecznego Dom SA, o łącznej wartości 4.000.000 zł. Na koniec roku 2015 spółce dominującej łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 2.356.819,72 zł.

W listopadzie 2015 r. spółka dominująca w wyniku umowy potrącenia nabyła dwa kolejne weksle wystawione przez Emitenta o łącznej wartości 1.500.000 zł. Na koniec 2015 roku spółce dominującej łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksli pozostało 1.570.277,78 zł.

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

W 2015 r. Emitent wystawił weksle dla Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (FIZ) – wiodącego akcjonariusza spółki dominującej, na łączną kwotę 1.500.000 zł.

Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

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

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.657.700,00 zł i był podzielony na 1.657.700 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW
1.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A.	1.657.699	1.657.700
2.	Robert Majkowski	1	2
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>1.657.700</b>	<b>1.657.702</b>

#### 15. 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 społecznościone (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 Seniosem 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 błędów, 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 Spółkę 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, w skład której wchodzi Emitent 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, w skład której wchodzi Emitent. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza Emitenta) 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 Komplementariusza 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, w skład której wchodzi Emitent. 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, w skład której wchodzi Emitent na dzień 31.12.2015 r. zatrudnia 9 pracowników (wszystkie osoby są zatrudnione w spółce dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) - Emitent nie zatrudnia 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 dominującą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 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 powiązаныm 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, w skład której wchodzi Emitent obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta transakcje z podmiotem powiązаныm 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 osiąmane 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 mogąca 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 pkt. 3 Statutu Spółki akcja imienna serii A o numerze 1, należąca do Roberta Majkowskiego oraz akcja imienna serii A o numerze 2, wystawiana dla Potemma Ltd, będąca aktualnie własnością Spółki, są uprzywilejowane:

- co do prawa głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypadają 2 (dwa) głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki,
- co do dywidendy w ten sposób, że dywidenda z tych akcji wynosi 150 (sto pięćdziesiąt procent) dywidendy przysługującej z akcji nieuprzywilejowanej,
- co do podziału majątku Spółki w ten sposób, że akcje uprzywilejowane dają prawo do pierwszeństwa zaspokojenia się z majątku Spółki pozostałego po jej likwidacji przed akcjonariuszami nieuprzywilejowanymi.

### **16. 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 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 Komplementariusza Spółka 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 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 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 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 wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu Komplementariusza 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, w skład której wchodzi Emitent. 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 Komplementariusza 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 zainteresowana 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 Spółki. Ustawa ta ma 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.

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

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w ustawie Zarząd Komplementariusza 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 założeń 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, 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, w skład której wchodzi Emitent. 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 nieruchomość, której Emitent 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.

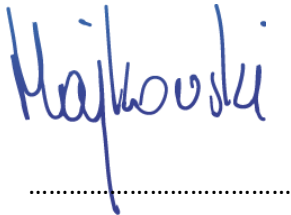
Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Spółki, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie 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 stosował 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 Emitent jest stroną (powodem albo pozwanym) w kilku postępowaniach sądowych w sprawach cywilnych. W ocenie Emitenta powództwa skierowane przeciwko niemu 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 .