

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 2017**

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Spółki.....	3
3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	6
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.....	16
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	17
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	17
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	17
11. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	18
12. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów).....	18
13. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.....	18
14. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2017 r.....	18
15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.....	19
16. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	24

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;
3. Dochód z odsetek i opłat pobieranych przy wykupieniu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej

2. Otoczenie rynkowe Spółki

Krajowy rynek hipoteki odwróconej (rent dożywcotnych), na którym usługi świadczy Grupa Kapitałowa jest w fazie powstawania i konstytuowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Według ostatnich opublikowanych danych zawartych w raporcie Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym” na koniec II kwartału 2015 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w KPF zarządały 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

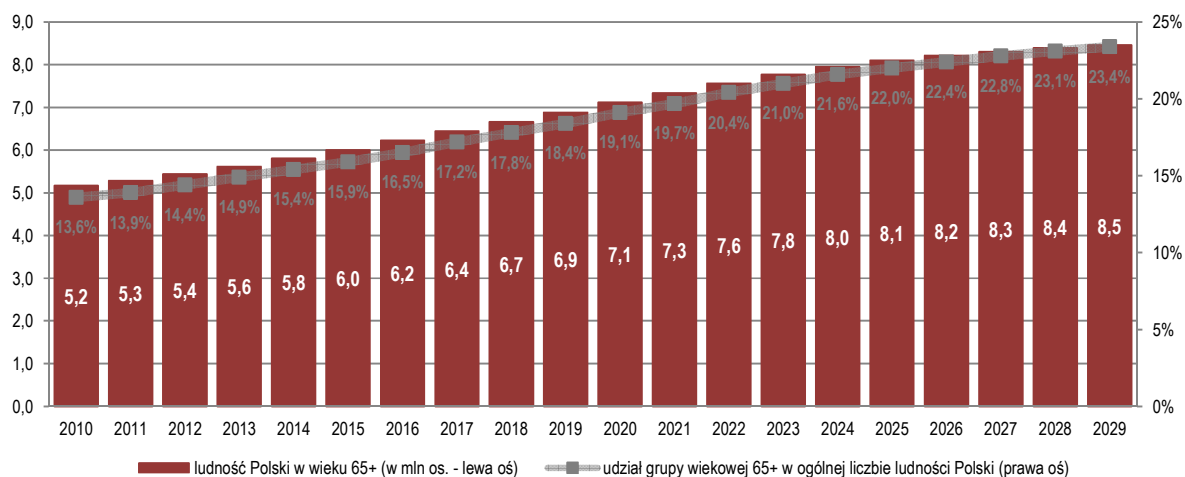
Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

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.

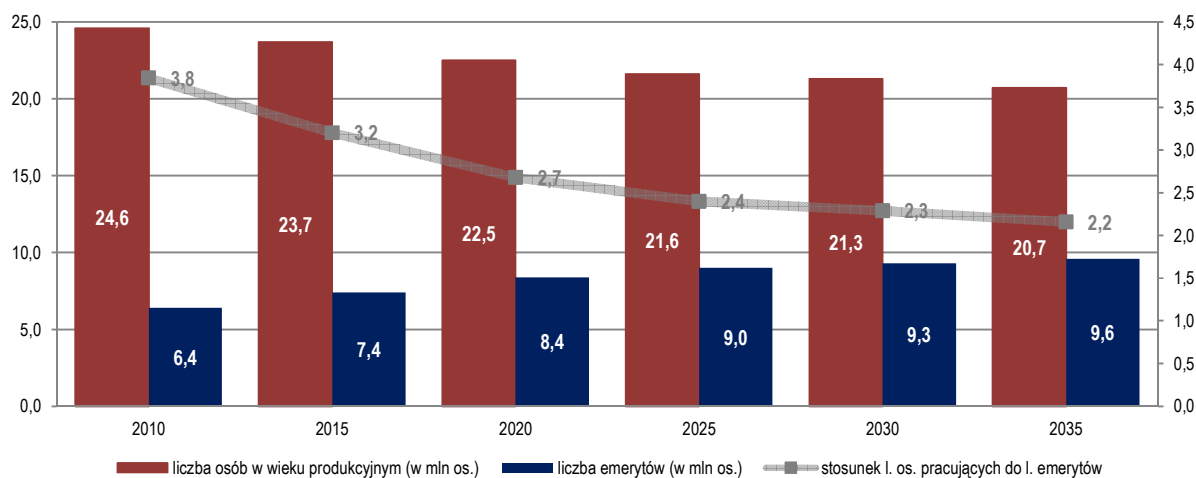


Źródło: GUS

Do 2029 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrośnie z 6 069 tys. osób w 2015 r. do 8 581 tys. osób, co stanowić będzie ponad 23% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.).

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 spadnie do 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.

Istotnym czynnikiem rozwoju rynku staje się zwiększenie bezpieczeństwa jego uczestników poprzez stworzenie dedykowanych regulacji prawnych.

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 Funduszu Hipotecznego DOM. Zarząd Komplementariusza aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym, m.in. biorąc udział w posiedzeniach Sejmowej Komisji Finansów Publicznych. Ustawa dała jedynie bankom i innym instytucjom kredytowym możliwość oferowania hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Zarząd Komplementariusza nadal nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem odwróconego kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie i w horyzoncie najbliższych lat nie przewidywane jest pojawienie się tejże usługi.

Pomimo powstania w latach 2013-2014 rządowego projektu „Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym” regulacja 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 2018 planowane jest kontynuowanie działań zmierzających do wznowienie prac nad regulacją rynku na którym działa Spółka z aktywnym udziałem przedstawicieli Spółki Dominującej.

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 kilkudziesięciotysięczną, własną bazą osób zainteresowanych hipoteką odwróconą, Spółka liczy na stopniowe zwiększenie zainteresowania jego usługami.

Główni konkurenci Grupy Kapitałowej Spółki

W oparciu o ostatnie 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, Spółka posiada blisko 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Obecnie na rynku, obok spółek z Grupy Kapitałowej, działa kilka podmiotów o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym. Najważniejszym konkurentem Spółki jest Fundusz Hipoteczny Familia z siedzibą w Warszawie. Podmiot został zarejestrowany w lipcu 2010 r.

Pomimo wejście w życie ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, stwarzającej niezbędne ramy prawne do oferowania usługi hipoteki odwróconej przez banki i inne instytucje kredytowe, Zarząd Komplementariusza nie zidentyfikował działań banków zmierzających do wprowadzenia usług, które mogą być konkurencyjne w stosunku do usługi oferowanej przez Spółkę.

Aktualnie brak innych, istotnych uczestników rynku. Z doświadczeń Spółki wynika, że 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 skład której wchodzi Spółka 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, w skład której wchodzi Spółka, zakłada stałe budowanie portfela nieruchomości przy zachowaniu równowagi finansowej. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Spółce 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 Spółki. Pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych nakładów przeznaczanych na promocję oferty Spółki i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej.

Grupa Kapitałowa w roku 2017 zaczęła zbliżać się do osiągnięcia nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości. Począwszy od 2018 roku planowana jest poprawa wyników finansowych Grupy Kapitałowej i Spółki, co będzie efektem planowanego wzrostu liczby zawieranych umów oraz prognozowanego wg modelu wzrostu liczby uwalnianych i sprzedawanych na wolnym rynku nieruchomości. Wieloletnie systematyczne budowanie portfela nieruchomości nabywanych w ramach świadczonej przez Grupę Kapitałową usługi hipoteki odwróconej przy jednoczesnym kontrolowaniu kosztów pozyskiwania nowych Klientów pozwala zakładać, że Grupa Kapitałowa i tym samym Spółka wchodzi w nową fazę rozwoju. Na obecnym etapie Grupa Kapitałowa jest w stanie finansować dalszy, stabilny rozwój działalności, rozbudowę sieci sprzedaży oraz zwiększanie skali działań marketingowych przy wykorzystaniu środków finansowych generowanych z podstawowej działalności bez konieczności finansowania zewnętrznego. Ze względu jednak na długoterminowy charakter hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowych (umów rent dożywotnich) w przypadku dynamicznego, gwałtownego wzrostu popytu na usługi świadczone przez Grupę Kapitałową i idący za tym gwałtowny wzrost liczby nowych umów (przekraczającym 100 umów w skali roku) zaistnieje konieczność pozyskania finansowania na wydatki związane z tak dynamicznym rozwojem.

4. Zarząd Spółki

Spółka jest reprezentowana przez jedynego Komplementariusza, będącego jednocześnie większością, dominującym akcjonariuszem - spółkę **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 roku 2017 Spółka po okresie obniżania kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej, w tym samej Spółki, przystąpiła do realizacji nowej strategii, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki wzrostu portfela umów przy zachowaniu równowagi finansowej.

Na koniec 2017 roku w skład portfela nieruchomości zarządzanych przez Spółkę wchodziło 211 nieruchomości o wartości rynkowej (wg wyceny nieruchomości z dnia zawarcia umowy) przekraczającej 50 mln zł, z czego 11 nieruchomości było uwolnionych i przeznaczonych do sprzedaży.

W związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości, zbliżając się do punktu równowagi przepływów finansowych Zarząd Komplementariusza, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą

Komplementariusza, rozpoczął realizację strategii zmierzającej do zwiększania aktywności sprzedażowej i marketingowej. Strategia ta zakłada rozwój struktury sprzedawców mobilnych i stopniowy wzrost liczby zawieranych umów hipoteki odwróconej oraz intensyfikację działań reklamowych. Strategia ta zakłada reinwestowanie środków finansowych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości w zwiększanie zasięgu działań marketingowych przy jednoczesnym kontrolowaniu efektywności kosztu pozyskiwania nowych klientów.

W roku 2017 Zarząd Komplementariusza w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą i akcjonariuszem większościowym Komplementariusza podjął działania związane z finansowaniem Grupy Kapitałowej, a tym samym Spółki, w tym między innymi:

- a) dokonano przedterminowej spłaty kredytu bankowego w Banku Pocztowym;
- b) dokonano wykupu obligacji Serii A i Serii B;

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową

	2017	2016	2015	2014	2013
Wartość rynkowa nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem wg wyceny z dnia nabycia)	50 095 311 zł	46 574 948 zł	47 203 210 zł	45 026 681 zł	43 998 893 zł
Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)	29 101 993 zł	29 774 562 zł	29 370 106 zł	27 866 764 zł	26 773 145 zł
Wartość zobowiązań z tytułu rent	10 055 927 zł	8 723 317 zł	9 232 761 zł	9 345 562 zł	9 406 982 zł
Liczba nieruchomości w portfelu	211	208	213	206	194

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 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. Spółka aktualnie nie planuje udzielania odwróconych kredytów hipotecznych. Spółka, podobnie jak w roku

2016, nadal nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki i jej 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 Komplementariusza aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W roku 2018 planowana jest kontynuacja prac przedstawicieli Spółki związanych z przywróceniem procesu legislacyjnego projektu „Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym”. Zarząd Komplementariusza jest zdania, że obie regulacje mogą 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.

Postępowania sądowe

I.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy renty odpłatnej, tocząca się przed Sądem Okręgowym w Krakowie od 2012 r. W trakcie postępowania powód zmarł. Po wyznaczeniu kuratora spadku, sąd przystąpił do przesłuchiwania świadków. Następnie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły sądowy sporządził opinię dotyczącą stanu zdrowia powoda, do której Spółka złożyła zarzuty. Biegły sądowy wskutek zarzutów Spółki do poprzedniej opinii, sporządził opinię uzupełniającą. Sąd zobowiązał Spółkę do ustosunkowania się do uzupełniającej opinii, które to zobowiązanie Spółka spełniła. Wskutek zarzutów do opinii biegłego wniesionych przez Spółkę, Sąd na rozprawie w dniu 29 listopada 2016 r. postanowił dopuścić nowy dowód z opinii biegłego sądowego.

W dniu 18 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała nową opinię biegłego. Powód złożył zarzuty do opinii biegłego. Spółka złożyła pismo procesowe, w którym stwierdziła m.in., że nie zgłasza zarzutów merytorycznych do opinii biegłego i ustosunkowała się do pisma procesowego powoda (biegły uznał, że zarówno w czasie podpisywania umowy ostatecznej, jak też przy podpisywaniu umowy przedwstępnej powód znajdował się w stanie zdrowia pozwalającym na świadome i swobodne podejmowanie decyzji i wyrażanie woli). Na dzień 30 listopada 2017 r. został wyznaczony termin rozprawy.

W dniu 30 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny wydał wyrok oddalający powództwo o ustalenie, iż czynność prawna (umowa renty odpłatnej zawarta pomiędzy Seniosem a Funduszem Hipotecznym DOM Spółka Akcyjna S.K.A., na podstawie której Senior przeniósł na Spółkę spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie w zamian za dożywotne świadczenie renty) jest nieważna. Ponadto Sąd zasądził od Powoda na rzecz Spółki kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Powyższy wyrok nie jest prawomocny.

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

Konsekwencje finansowe:

Ze względu na wygaśnięcie umowy renty odpłatnej Spółka w trakcie postępowania sądowego zbyła ww. prawo za kwotę 300.000 zł. Oddalenie powództwa w przedmiotowej sprawie powoduje, iż brak jest podstaw do wystąpienia z roszczeniem wobec Spółki o odszkodowanie z tytułu zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

II.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej w dniu 14 września 2012 r. 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 Spółki 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 Spółką, obciążył Spółkę kosztami postępowania procesowego. Spółka w dniu 17 marca 2016 r. złożyła wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku. Spółka złożyła apelację od przedmiotowego wyroku.

W dniu 27 marca 2017 r. Spółka otrzymała odpowiedź na apelację. Wynika z niej m.in., że w dniu 24 stycznia 2017 r. powód zmarł. Sąd z urzędu zawiesił postępowanie (na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 kpc).

W dniu 19 grudnia 2017 roku odbyła się rozprawa apelacyjna. Sąd zamknął rozprawę i odroczył termin publikacji wyroku do dnia 29 grudnia 2017 r.

W dniu 29 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu opublikował wyrok oddalający apelację Spółki od wyroku stwierdzającego nieważność czynności prawnej tj. umowy renty odpłatnej zawartej pomiędzy Powodem a Spółką - na podstawie której Powód przeniósł na Spółkę spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu w zamian za dożywotne świadczenie renty. Ponadto Sąd zasądził od Spółki na rzecz Powoda kwotę 10.800 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania. Powyższy wyrok jest prawomocny. Fundusz złożył wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku, celem rozważenia złożenia skargi kasacyjnej od ww. orzeczenia.

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

Konsekwencje finansowe: W wyniku uprawomocnienia się wyroku oddalającego apelację, Spółka przeniosła na Powoda spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz zobowiązana jest do zwrotu kosztów postępowania w kwocie 10.800 zł. Spółce przysługuje roszczenie o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią przekazaną na rzecz Powoda oraz wszelkich nakładów/kosztów poniesionych na ten lokal.

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 Spółki dotyczącym 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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność stanu zdrowia Seniora w chwili podpisania umowy. W opinii biegłego sądowego klient Spółki zawarł umowę nie będąc świadomym podejmowanej decyzji.

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

W dniu 09 maja 2017 r. odbyła się rozprawa.

Na termin stawiała się biegła - w całości podtrzymała złożoną przez siebie opinię. W odpowiedzi na pytania pełnomocnik pozwanego wskazała, że jak najbardziej u opiniowanej wystąpiła reemisja choroby psychicznej, ale tylko w zakresie paranoi, a nie negatywnych przesłanek choroby. Wskazała, że stan opiniowanej w okresie 2010 - 2012 mógł być stabilny, ale i tak wykluczyła, aby swobodnie mogła złożyć oświadczenie woli w 2011 (mogła mieć świadomość, ale wyłączyła jej swobodę działania). Co do wzroku przyznała, że nie była całkiem niewidoma, ale z racji wykonywanego zawodu miała wyuczony podpis, więc nawet przy zanikającym wzroku była w stanie "z pamięci" złożyć podpis.

Sąd po przesłuchaniu biegłej wydał wyrok – niekorzystny dla Spółki. W wyroku ustalił, że:

1. umowa o dożywocie jest nieważna,
2. zasądził od pozwanego – Spółki na rzecz Powoda 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. zasądził od pozwanego – Spółki na rzecz Skarbu Państwa, czyli Sądu Okręgowego kwotę 17.027,26 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

W ustnych motywach rozstrzygnięcia Sąd podał, że pomimo tego, że Seniorka działała tylko w stanie wyłączającym swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli to jest to przesłanka wystarczająca, aby uznać, że umowa jest nieważna, a postępowanie dowodowe potwierdziło ww. tezę, zwłaszcza zeznania opiekunki, które pokrywają się ze stanowiskiem biegłej - art. 82 kc.

Działanie pozwanego w dobrej wierze przy zawieraniu umowy to za mało, aby uznać, że umowa była ważna.

Spółka złożyła apelację od ww. wyroku. Na chwilę obecną nie został wyznaczony termin rozprawy.

Konsekwencje finansowe: w przypadku przegrania procesu, Spółka zobowiązana będzie pokryć koszty postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego. Mając na uwadze, że nieruchomość będąca przedmiotem sporu została zbyta na rzecz osoby trzeciej, w przypadku ewentualnego uznania przez Sąd nieważności umowy, powód nie odzyskałby nieruchomości, gdyż nabywcę chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W takim przypadku Powód będzie zmuszony do wystąpienia przeciwko Spółce z kolejnym powództwem o odszkodowanie za nieruchomość. Spółce natomiast przysługiwać będzie roszczenie o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią oraz wszelkich nakładów/kosztów poniesionych na tę nieruchomość.

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 Pozwanego). Sąd na rozprawie w dniu 19 maja 2016 r. przesłuchał 5 świadków zawnioskowanych przez Powoda. Ponadto Sąd Rejonowy w Gryfinie w drodze pomocy prawnej przesłuchał w dniu 23 sierpnia 2016 r. świadka strony Powodowej. Po rozprawie akta zostały odesłane do Sądu Okręgowego w Szczecinie. W dniu 10 stycznia 2017 r. Sąd dopuścił dowód z kolejnego świadka i postanowił o przesłuchaniu go w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy w Gryfinie.

Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Biegła sporządziła opinię. Stwierdziła w niej, że Seniorka w dniu zawierania umowy ze Spółką cierpiała na ciężkie otępienie, a także że zgromadzone dane nie pozwalają na stwierdzenie, że w chwili składania przez drugiego z Seniorów oświadczenia woli objętego umową renty odpłatnej znajdował się on w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Spółka złożyła zarzuty do opinii biegłego.

Sąd wyznaczył termin rozprawy na 6 lutego 2018 r. Na rozprawie Sąd wydał wyrok – niekorzystny dla Spółki. W wyroku ustalił, że:

1. umowa renty odpłatnej jest nieważna,
2. zasądził od pozwanego – Spółki na rzecz Powoda 11.650 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. zasądził od pozwanego – Spółki na rzecz Skarbu Państwa, czyli Sądu Okręgowego kwotę 260,98 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Spółka złożyła wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku. Wyrok jest nieprawomocny.

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

Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy - na obecnym etapie nie sposób określić przewidywanego rozstrzygnięcia sprawy.

Konsekwencje finansowe: w przypadku przegrania procesu, Spółka zobowiązana będzie pokryć koszty postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W przypadku ewentualnego uznania przez Sąd nieważności umowy, Powódka odzyska nieruchomość. Spółce natomiast przysługiwać będzie roszczenie o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią oraz wszelkich nakładów/kosztów poniesionych na tę nieruchomość.

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 dożywocia 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 stawiał się. Sąd odroczył termin rozprawy do dnia 31 marca 2016 r. Na kolejnych rozprawach Sąd przesłuchiwał świadków wnioskowanych zarówno przez Powoda jak i Pozwanego. Dodatkowo do postępowania po stronie Spółki przystąpiła Gmina Wrocław jako interwenient uboczny. Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe – przesłuchał wszystkich świadków. Na rozprawie w dniu 11 września 2016 r. Sąd postanowił przesłuchać Strony, przy czym Powoda w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie.

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie przesłuchał Roberta Majkowskiego – Prezesa Zarządu komplementariusza Spółki w charakterze strony.

W dniu 5 września 2017 r. odbyła się rozprawa. W związku z pismem złożonym przez pełnomocnika Pozwanego (dok. dotyczący przyznania Pozwanemu prawa do emerytury), Sąd otworzył rozprawę na nowo i nie wydał wyroku. Aplikant adwokacki reprezentujący Spółkę wnioskuje o oddalenie ww. dowodu, podnosząc iż dokument dot. emerytury był znany stronie pozwanej już w lipcu i mogła go złożyć na rozprawie w sierpniu – czego nie uczyniła. Niemniej jednak Sąd określił pełnomocnikowi Pozwanego termin 7 dniowy na przedłożenie wniosku o przyznaniu Pozwanemu prawa emerytury. Ponadto zmienił się pełnomocnik Pozwanego (uprzedni pełnomocnik zakończył wykonywanie zawodu).

Ww. działaniami dot. emerytury Pozwany zmierza aby Sąd w wyroku przyznał lokal socjalny.

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

W dniu 18 stycznia 2018 r. Sąd ogłosił wyrok.

Sąd orzekł eksmisję Pozwanego przyznając mu lokal socjalny.

Sąd również zasądził obowiązek zwrotu przez Pozwanego na rzecz Powoda kosztów zastępstwa procesowego. Wyrok nie jest prawomocny.

VI.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A., powiązana ze sprawą V, o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Sąd udzielił Spółce zabezpieczenia powództwa. Sąd aktualnie przeprowadza postępowanie dowodowe – przesłuchiwanie świadków. Po rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016 r. Sąd postanowił przesłuchać Powoda w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie. W dniu 27 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie przesłuchał w charakterze strony Prezesa Komplementariusza – Roberta Majkowskiego.

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2017 r. Spółka rozszerzyła powództwo do kwoty 44.200 zł. Z uwagi na fakt, że Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie nie odesłał do Sądu prowadzącego sprawę akt sprawy, zawierających protokół z przesłuchania Powoda, Sąd odroczył termin na 1 lutego 2018 r.

Na rozprawie w dniu 1 lutego 2018 r. Pozwany zakwestionował wysokość dochodzonego przez Spółkę czynszu, podnosząc iż jest on rażąco zawyżony. W związku z tym Sąd dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny na okoliczność ustalenia wysokości czynszu jaki powinien płacić Pozwany za lokal, który bezprawnie zajmuje. Sąd odroczył rozprawę bez terminu.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 44.200 zł.

Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy – sprawa zakończy się nakazaniem Pozwanemu zapłaty kwoty odszkodowania za cały okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego oraz zwrotu Spółce kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

VII.

Sprawa z wniosku Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. o wydanie lokalu mieszkalnego w Gdańsku, zajmowanego bez tytułu prawnego przez osobę trzecią. Po śmierci uprawnionego z umowy o dożywocie lokal winien być opuszczony przez tę osobę trzecią. Osoba ta złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia śmierci uprawnionego z umowy o dożywocie. Uprawniony z umowy o dożywocie zmarł w marcu 2016 r. Spółka po bezskutecznym upływie terminu do wydania lokalu, złożyła wniosek do Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. Sąd postanowieniem z 19 sierpnia 2016 r. nadał przedmiotowemu aktowi klauzulę wykonalności. Spółka złożyła wniosek do Komornika Sądowego o wszczęcie egzekucji dotyczącej wydania ww. lokalu mieszkalnego.

Niezależnie od powyższego w dniu 20 kwietnia 2017 r. Sąd wydał wyrok, o treści jak poniżej:

1. nakazał Pozwanej opuszczenie i opróżnienie ze wszystkich rzeczy do niej należących lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Zimnej 2 ABCD kl. C w Gdańsku, dla którego SR Gdańsk - Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00146638/9 i wydania tego lokalu Powodowi;
2. ustalił prawo Pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu przedstawienia Pozwanej przez Gminę Miasto Gdańsk oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddalił wniosek Powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (w związku z treścią pkt. 3 Wyroku);
5. odstąpił od obciążenia Pozwanej kosztami postępowania na podstawie 102 k.p.c. (ze względu na sytuację majątkową i zdrowotną Pozwanej).

Wyrok jest prawomocny. Obecnie postępowanie eksmisyjne zostało zawieszona do czasu przyznania Pozwanej lokalu socjalnego.

VIII.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A., powiązana ze sprawą VII, o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Sąd nadał sprawie sygnaturę.

Na dzień dzisiejszy Sąd nie podjął żadnych czynności merytorycznych.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 2.990 zł.

Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy – sprawa zakończy się nakazaniem Pozwanej zapłaty kwot odszkodowania za cały okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego oraz zwrotu Spółce kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

IX.

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora (brak postępowania spadkowego, jedynie testament) o ustalenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A., tocząca się przed Sądem Okręgowym w Toruniu. Strona Powodowa zarzuca Spółce wyzysk, twierdzi także, że Klientka Funduszu cierpiała na wiele chorób, w tym leczyła się psychiatrycznie co ma mieć wpływ na ważność zawartej przez nią umowy.

Spółka w dniu 14.09.2017 r. złożyła odpowiedź na pozew.

Na terminie w dniu 7 listopada 2017 r. Sąd przesłuchał wszystkich świadków strony Powodowej oraz jednego świadka Funduszu.

W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani kolejni świadkowie Pozwanego. Sąd postanowił odroczyć sprawę na termin z urzędu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 19 czerwca 2017 r. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia Powódki o ustalenie nieważności umowy. Na ww. postanowienie Spółka złożyła zażalenie. Postanowieniem z 25 października 2017 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, na skutek zażalenia Spółki, uchylił zaskarżone postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Toruniu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w Toruniu Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2018 r. oddalił wniosek Powódki o udzielenie zabezpieczenia.

X.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z sierpnia 2017 roku o eksmisję z lokalu mieszkalnego w Toruniu. Po śmierci osoby uprawnionej z umowy renty odpłatnej okazało się, że w lokalu mieszka córka Klientki Funduszu. Lokal jest zajmowany bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Sprawa w toku (sprawa powiązana ze sprawą IX).

Postanowieniem z 18 września 2017 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zawiesił postępowanie w sprawie, w związku z prowadzonym postępowaniem o stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z Seniorem (sprawa z pkt. IX). Na ww. postanowienie Fundusz

złożył zażalenie. Postanowieniem z dnia 8 listopada 2017 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy ww. zażalenie zostało oddalone.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 3.000 zł.

Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy – sprawa zakończy się orzeczeniem eksmisji. W przypadku orzeczenia eksmisji Pozwana będzie zobowiązana zwrócić Spółce koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego.

XI.

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

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 4.000 zł.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zawiesił postępowanie, wobec faktu iż przed Sądem Okręgowym w Toruniu toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy (sprawa z pkt IX). Spółka złożyła zażalenie na ww. postanowienie.

Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy – sprawa zakończy się nakazaniem Pozwanej zapłaty kwot odszkodowania za cały okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego oraz zwrotu Spółce kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

7. Zmiany w kapitałach Spółki

Kapitał zakładowy Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. wynosi 1.657.700,00 zł (słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych). W roku 2017 r. Spółka nie dokonywała podwyższenia kapitału zakładowego.

Zobowiązania wekslowe Spółki wyniosły na koniec 2017 roku wartość 13.021.536,30 zł na co składają się:

- W lutym 2014 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 4.000.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 2.279.077,50 zł w stosunku do 3.337.844,73 zł na koniec roku 2016.
- W czerwcu 2015 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 1.000.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 1.258.333,33 zł w stosunku do 1.156.944,44 zł na koniec roku 2016.
- We wrześniu 2015 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 500.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 616.527,78 zł w stosunku do 565.833,33 zł na koniec roku 2016.
- W lipcu 2017 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 5.103.959,30 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 5.257.537,42 zł.
- W grudniu 2017 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej

wartości 3.600.000,00 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 3.610.060,27zł.

Na koniec 2017 roku wartość rynkowa nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Spółki (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) przekraczała 50 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 przewiduje dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej i samej Spółki.

W związku z opóźnieniami w uchwaleniu zapowiadanych przepisów wprowadzających nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem hipoteki odwróconej w latach 2013-2016 doszło do spowolnienia rozwoju rynku, co przełożyło się na spadek przychodów Spółki. W roku 2017 rozpoczęto realizację nowej strategii Grupy Kapitałowej, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki zawierania nowych umów renty odpłatnej lub umów o dożywocie przy jednoczesnym zachowaniu równowagi finansowej.

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 Spółkę. 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. Celem Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka, na najbliższe lata jest stały wzrost liczby zawieranych umów hipoteki odwróconej przy jednoczesnym zachowaniu równowagi finansowej, która ma ograniczać zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe z zewnętrznych źródeł.

Spółka planuje 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 obarczone 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.

Dostrzegana w ostatnich kwartałach poprawa płynności finansowej Spółki wynikająca z rosnącej liczby uwalnianych i upłynnianych nieruchomości zmniejsza ryzyko utraty płynności.

11. Nabywanie przez Spółkę akcji własnych

W 2017 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

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 Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 4.000.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 2.279.077,50 zł w stosunku do 3.337.844,73 zł na koniec roku 2016.
- W czerwcu 2015 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 1.000.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 1.258.333,33 zł w stosunku do 1.156.944,44 zł na koniec roku 2016.
- We wrześniu 2015 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 500.000 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 616.527,78 zł w stosunku do 565.833,33 zł na koniec roku 2016.
- W lipcu 2017 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 5.103.959,30 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 5.257.537,42 zł.
- W grudniu 2017 roku Spółka Dominująca nabyła weksle wystawione przez Spółkę o łącznej wartości 3.600.000,00 zł. Na koniec roku 2017 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 3.610.060,27zł.

Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

14. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2017 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
	ŁĄCZNIE	1.657.700	1.657.702

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 społecznościami (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotniej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Spółki w okresie od zawarcia umowy z 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 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 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 reptrywatywacyjne. 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 Spółka 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 Spółka. 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 Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza Spółki) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Spółki. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członek Zarządu Komplementariusza Spółki jest jednym z założycieli Spółki 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 Spółka. 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 Spółka na dzień 31.12.2017 r. zatrudnia 9 pracowników (wszystkie osoby są zatrudnione w spółce dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) - Spółka 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 zabezpieczenia świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Fundusz, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka zawarła ze spółką dominującą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 r. oraz umowy wekslowe. Transakcje z podmiotem powiązanym 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 Spółki z Grupy Kapitałowej obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki transakcje z podmiotem powiązaniem 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 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 pkt. 3 Statutu Spółki akcja imienna serii A o numerze 1, należąca do Roberta Majkowskiego jest uprzywilejowana:

- 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.

Ryzyko związane z przychodami i niskim poziomem kapitału zakładowego spółki zależnej w stosunku do jej zobowiązań finansowych wobec Seniorów

Należy podkreślić, iż Spółka w sprawozdaniu finansowych wykazuje przychody działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. Ponadto Spółka posiada niski poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów o dożycie/renty odpłatnej. Kapitał zapasowy powstał z wyników finansowych w latach poprzednich, które w znacznej części dotyczyły przychodów z wycen. Ma to wpływ na niski poziom płynności Spółki. Z tego względu istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania Spółki. W przypadku trudności z pozyskaniem takiego długoterminowego finansowania istnieje ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

Powyższe ryzyko jest minimalizowane poprzez finansowanie udzielane przez Total FIZ - wiodącego akcjonariusza Spółki Dominującej, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę Dominującą lub Spółkę Zależną. Ryzyko to jest również minimalizowane poprzez finansowanie udzielane Spółce przez Spółkę Dominującą. Ponadto należy wskazać, iż na koniec 2017 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 11 (jedenaście), o łącznej szacowanej wartości rynkowej ok. 4,1 mln zł. Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i samej Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

Ryzyko z tytułu umów wekslowych

Spółka pozyskuje na działalność operacyjną środki pieniężne od Spółki w zamian za wystawiane weksle własne, które Spółka zobowiązana jest w ustalonym terminie wykupić od Spółki Dominującej (wraz z ustalonymi odsetkami od pozyskanej kwoty). Istnieje ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie uregulować zobowiązań wekslowych ze względu na fakt, iż kwoty pozyskiwane ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości nie pokryją całości zobowiązań wobec Seniorów oraz kosztów funkcjonowania Spółki.

Jednakże powyższe ryzyko jest zredukowane przez stale rosnącą, zgodnie z oczekiwaniami wynikającymi z modelu statecznego, liczbę uwalnianych nieruchomości - na koniec 2017 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 11 (jedenaście), o łącznej szacowanej wartości rynkowej

ok. 4,1 mln zł. Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i samej Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

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 Seniorom, 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 Spółkę.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wpływ Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym na rynek hipoteki odwróconej oraz prace legislacyjne nad Ustawą 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 Spółka. 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. Mimo wejścia ponad dwa lata temu w życie powyższej ustawy oraz 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 oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 2-3 lat.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

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.

Spółka zabezpiecza się przed tym ryzykiem poprzez korzystanie z finansowania dłużnego (weksle) 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 zakładał zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury spółek z Grupy Kapitałowej Spółki 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, w skład której wchodzi Spółka, Ustawa o Odwrócony Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny ma będzie oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Spółka aktualnie nie planuje udzielać odwróconych kredytów hipotecznych, ale nie jest wykluczone, że po przygotowaniu przez banki produktu Grupa Kapitałowa Spółki 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 Spółkę.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki

Działalność Spółki podlega przepisom podatkowym, a w pewnym zakresie również interpretacjom tych przepisów, wydawanym przez organy podatkowe. Niestabilność polskiego systemu podatkowego, przejawiająca się w częstych zmianach przepisów podatkowych oraz w wydawaniu sprzecznych ze sobą interpretacji podatkowych, może prowadzić do niekorzystnych i nieoczekiwanych dla Spółki zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

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

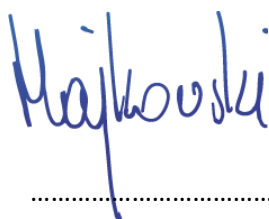
W związku z potrzebami fiskalnymi jednostek samorządu terytorialnego istnieje ryzyko wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiany te mogą zwiększyć koszty utrzymania nieruchomości, co może wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

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

Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji uprawnia Prezesa UOKiK do nałożenia na przedsiębiorcę kary administracyjnej, jeżeli przedsiębiorca, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Ryzyko nałożenia na Spółkę kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Spółki za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Spółkę, nawet jeśli Spółka stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych

przez Spółkę za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, osoba mogąca być stroną umowy zawierającej potencjalnie niedozwolone postanowienia może wnieść pozew do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wnosząc o uznanie danego postanowienia za niedozwolone. Odpowiedniego rodzaju pozew może również wnieść do sądu Prezes UOKiK, rzecznik konsumentów lub organizacje pozarządowe. Sąd przeprowadza abstrakcyjne badanie postanowienia, czyli dokonuje jego weryfikacji bez uwzględniania konkretnej umowy zawierającej to postanowienie lub okoliczności, w jakich postanowienie jest stosowane. Jeżeli sąd stwierdzi, że postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym, wówczas przedsiębiorca, który je stosuje, ma obowiązek je usunięcia z dokumentacji używanej w relacjach z konsumentami, co może wiązać się ze znaczącymi kosztami. Postanowienie takie jest wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie może być legalnie stosowane. Jeżeli takie postanowienie zostanie zastosowane pomimo orzeczenia ww. sąd, taka praktyka stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, co może prowadzić do nałożenia kary przez Prezesa UOKiK. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.



.....
Robert Majkowski

Prezes Zarządu Komplementariusza

Warszawa, 12 marca 2018 r .