

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
ZA ROK 2018**

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Emitenta.....	3
3. Strategia rozwoju Emitenta.....	7
4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących	8
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki	16
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	17
7. Zmiany w kapitałach Spółki	21
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	22
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	22
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	22
11. Wybrane wskaźniki finansowe	23
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	25
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)	26
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane	26
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2018 r.....	26
16. Kurs akcji na dzień bilansowy	26
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki	26
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	31

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) 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. Ponadto Fundusz Hipoteczny Dom S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości po wygaśnięciu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej;
2. Dochód z odsetek i opłat pobieranych przy wykupieniu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

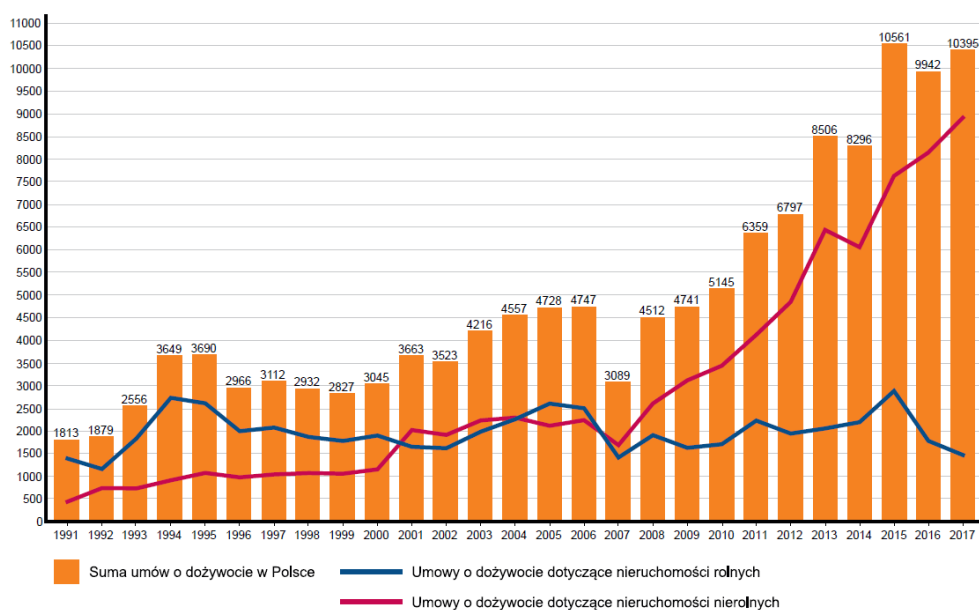
2. Otoczenie rynkowe Emitenta

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Spółka 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 lata 2010-2017” na koniec 2017 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w KPF zarządały 294 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.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości od 2008 do końca 2017 roku zawarto w Polsce 75 254 umów o dożywocie dotyczących nieruchomości, z czego ponad 55 000 dotyczyło nieruchomości nierolniczych. Z danych Ministerstwa wynika, że dynamika przyrostu umów o dożywocie, w ciągu ostatnich dziesięciu lat, przekracza średnio 15 proc. w skali roku, co potwierdza, że tego typu umowy wciąż zyskują na popularności. Poza umowami o dożywocie, funkcjonują w Polsce prywatne umowy pożyczek pod zastaw nieruchomości, umowy renty, w ramach których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz inne rodzaje umów nienazwanych o charakterze ekonomicznym zbliżonym do hipoteki odwróconej. Wszystkie z nich mogłyby stanowić rynek hipoteki odwróconej w Polsce, gdyby tenże rynek był uregulowany, a umowy były zawierane w ramach profesjonalnej usługi

finansowej. Niestety, umowy tego typu, w zdecydowanej większości nie są zawierane przez wyspecjalizowane instytucje, lecz przez osoby i podmioty, które nie posiadają kompetencji, wiedzy i kapitału do rzetelnej wyceny, oceny ryzyka oraz zagwarantowania wypełnienia obietnic i zobowiązań, składanych w ramach zawartych umów.

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze hipoteki odwróconej instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od początku działalności do końca 2017 roku Fundusze zrzeszone w Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 15 mln złotych.



Źródło: Opracowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości

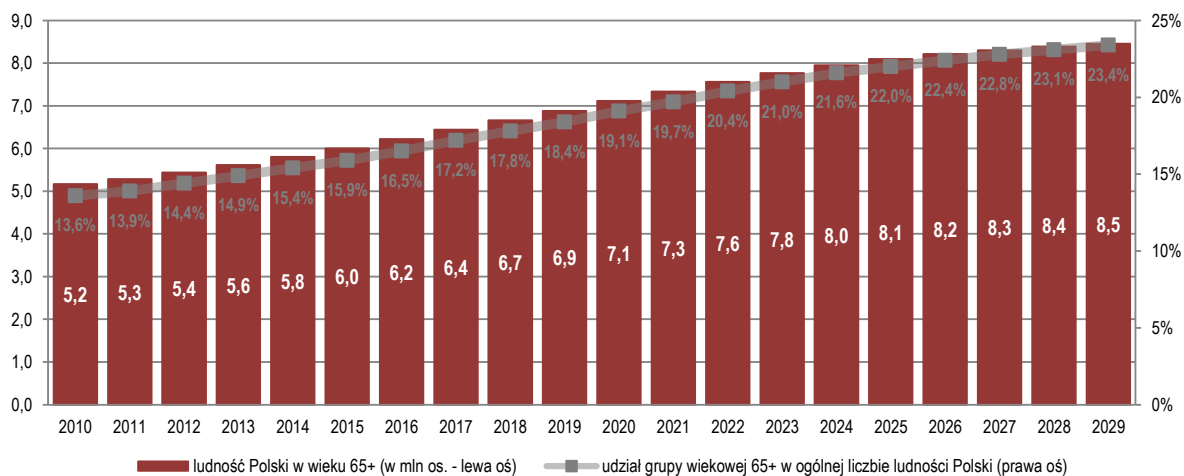
Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

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

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dekadach będzie się bardzo dynamicznie starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest pierwszym powojennym wyżem demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. W latach 2010-2014 wg danych GUS liczba mieszkańców Polski w wieku 60 lat i więcej wzrosła z 7,4 mln do 8,4 mln. Liczba mieszkańców miast w podanej grupie wiekowej w danym okresie zwiększyła się z 4,7 mln do 5,5 mln.

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

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

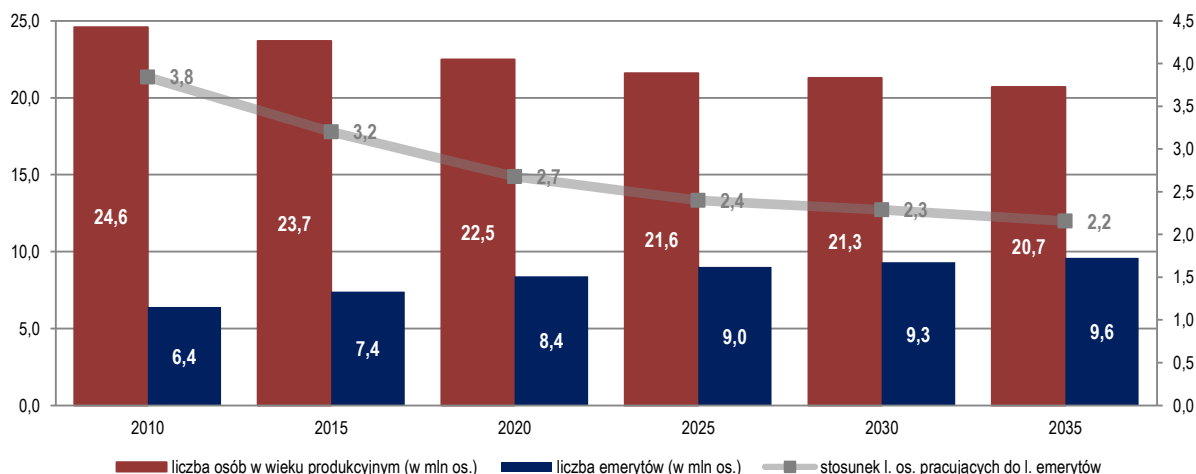


Źródło: GUS

Do 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

niewuwzględniającego 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 emerytury. 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 Fundusz Hipoteczny DOM. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym, m.in. biorąc udział w posiedzeniach Sejmowej Komisji Finansów Publicznych. Ustawa daje jedynie bankom i innym instytucjom kredytowym możliwość oferowania hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Zarząd Spółki 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 Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W roku 2019 planowane jest kontynuowanie działań zmierzających do wznowienia prac nad regulacją rynku na którym działa Spółka z aktywnym udziałem przedstawicieli Spółki.

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

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

Główni konkurenci Emitenta

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

dożywotnych” oraz w oparciu o własne analizy, Emitenta posiada ponad 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Obecnie na rynku, obok Spółki, działa kilka podmiotów o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym. Najważniejszym konkurentem Emitenta jest Fundusz Hipoteczny Familia z siedzibą w Warszawie. Fundusz 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 Spółki 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 Emitenta największe zagrożenie dla rozwoju profesjonalnej usługi hipoteki odwróconej stanowi nieregulowany i niemonitorowany rynek prywatnych umów renty, dożywocia lub pożyczek zabezpieczonych hipoteką.

3. Strategia rozwoju Emitenta

Zgodnie ze strategią Emitent przyjętą w 2017 roku, w okresie kilku najbliższych lat planuje realizację następujących celów strategicznych:

- 1) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 2) utrzymanie równowagi finansowej i finansowanie z środków własnych spółki (uwolnień nieruchomości),
- 3) wzrost liczby i wartości zawieranych umów hipoteki odwróconej,
- 4) bieżące dostosowywanie wydatków i nakładów na rozwój wraz z pojawianiem się gotówki z uwalnianych nieruchomości,
- 5) podtrzymania działań lobbingowych w celu uregulowania i nadzoru nad rynkiem.

Strategia Emitenta zakłada stałe budowanie portfela nieruchomości przy zachowaniu równowagi finansowej. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Spółce 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 Emitenta. 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.

Począwszy od 2017 roku trwa poprawa wyników finansowych Spółki, co jest efektem 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 Spółkę usługi hipoteki odwróconej przy jednoczesnym kontrolowaniu kosztów pozyskiwania nowych Klientów pozwala zakładać, że Spółka wchodzi w nową fazę rozwoju. Na obecnym etapie rozwoju Emitent jest w stanie finansować dalszy, stabilny rozwój działalności Spółki, rozbudowę sieci sprzedaży oraz zwiększanie skali działań marketingowych przy

wykorzystaniu środków finansowych generowanych z podstawowej działalności bez konieczności istotnego 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 Emitenta 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. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących

Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

Zarząd Funduszu Hipotecznego Dom S.A. jest jednoosobowy.

1. Robert Majkowski – Prezes Zarządu

Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 5 lat. Kadencja obecnego Zarządu upływa 6 maja 2021 r.

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbca. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o. Założyciel i od 2008 roku Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki Wiceprzewodniczący Komisji Etyki Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem od 2008 roku związany ze Spółką od stycznia do października 2015 roku Członek Rady Nadzorczej Summa Linguae S.A.;

	<p>od 2007 do 2016 roku Dyrektor w Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) odpowiedzialny za nadzór i doradztwo</p> <p>od lipca 2016 roku Prezes Zarządu Memorim Consultants Sp. z o.o.</p> <p>od sierpnia 2017 roku Członek Rady Nadzorczej Q Securities S.A. – Dom Maklerski</p> <p>od lipca 2018 Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd z siedzibą w Londynie</p>
5.	<p>informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego</p> <p>nie dotyczy</p>
6.	<p>szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego</p> <p>nie dotyczy</p>
7.	<p>informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej</p> <p>nie prowadzi</p>
8.	<p>informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym</p> <p>nie figuruje</p>

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej upływa z dniem przyjęcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdań finansowych Spółki za rok 2020.

1) Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	<p>imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana</p> <p>Tomasz Matczuk, Przewodniczący Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.</p>

-
2. opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego
- Edukacja:
- 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r.,
- 1994 – 1999 - Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji
- Doświadczenie zawodowe:
- 2006 - Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający
- 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych.
- 1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego
- 1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik
- W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych emitowaniem instrumentów finansowych.
-
3. wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki
- nie występuje
-
4. wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:
- | | |
|-----------|--|
| Aktualnie | Jacelyn Ltd – Wspólnik |
| Aktualnie | Q Securities S.A. – Wspólnik, Członek Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik |
| Aktualnie | Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | MWW Trustees Sp. z o.o. - Członek Zarządu, Wspólnik |
| Aktualnie | Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik |
| Aktualnie | BCS Management S.a.rl – Dyrektor |
| Aktualnie | BCS MULTIFIZ S.C.A. SICAV SIF – Dyrektor komplementariusza |
| Aktualnie | ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A. – Dyrektor |
| Aktualnie | Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik |
| Aktualnie | Enterprise Gamification – Członek Rady Nadzorczej |
-

Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający.
Aktualnie	Polapart Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fund Industry Support Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fundspace Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Sescom S.A. – członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Avia Prime S.A. – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Barbuda Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	Q Value Sp. z o.o. (d. Chandryko Dąbrowski Matczuk Kancelaria Finansowa Sp. z o.o.) - Wspólnik, Prezes Zarządu
Ostatnie 5 lat	Bravena Investments Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	La Brea Management Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza

Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	GO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Lubelskie Zakłady Przemysłu Skórzanego Protektor S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Copernicus Securities S.A. – Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Polapart – Prezes Zarządu
Ostatnie 5 lat	Szymański Sp. jawna – Wspólnik
Ostatnie 5 lat	Niraz Wojciech Kaczmarek Sp. jawna – Wspólnik
Ostatnie 5 lat	A.pl Internet S.A. – Członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego A.pl Internet S.A. (data upadłości 05.08.2013r.)
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

2) Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Bogusław Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki

Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościovym akcjonariuszem spółki.	
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem TTL1 Sp. Z o.o. - członek zarządu Scope Fluidics S.A. - członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

3) Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Marek Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościovym akcjonariuszem Spółki.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem TTL1 Sp. Z o.o. - Prezes Zarządu PZ Cormay S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej

5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

4) Piotr Mirosław Wieczorek - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Piotr Mirosław Wieczorek, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Piotr Wieczorek jest Adwokatem, założycielem i Wspólnikiem Zarządzającym Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i radców Prawnych Sp. J. Ma 15 letnie doświadczenie w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz przedsiębiorców. W latach 2000-2013 odbywał aplikację sądową przy Sądzie Apelacyjnym w Gdańsku a następnie (2001) przy Sądzie Apelacyjnym w Warszawie; egzamin sędziowski złożony w 2003 roku.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie dotyczy
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Sp.J. – Wspólnik Zarządzający; nadal Yield Sp. z o.o.- Członek Zarządu, współnik; nadal TREVICA SA – członek Rady Nadzorczej Pentegy SA – członek Rady Nadzorczej Opportunity Partners Sp. z o.o. – współnik; nadal Progres Investment SA – członek Rady Nadzorczej; nadal Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – członek Rady Nadzorczej; nadal Mostostal Power Development Sp. Z o.o., członek Rady Nadzorczej, nadal

5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

5) Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Wykształcenie: Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987 Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995 SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999 Doświadczenie zawodowe: Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA, Wydział Doradztwa Inwestycyjnego, Analityk akcji, Opracowywanie raportów analitycznych zawierających modele finansowe i zastosowanie różnych technik wyceny (DCF, wskaźnikowe), 1995-1998 CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013 Dodatkowe kwalifikacje Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994

Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994
Chartered Financial Analyst (CFA), 2005

- | | |
|----|---|
| 3. | wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki
Nie prowadzi |
| 4. | wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem
Sprawowane funkcje:
Fundusz Hipoteczny DOM SA – członek rady nadzorczej, od 2012 do chwili obecnej
Indygotech Minerals SA – członek rady nadzorczej, 2018 do chwili obecnej
Coremed Sp. z o.o. – współnik, członek zarządu, 2011-2017 |
| 5. | informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego
Nie |
| 6. | szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego
BRX SA w likwidacji – członek rady nadzorczej, 2010-obecnie |
| 7. | informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej
Nie prowadzi |
| 8. | informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym
Nie figuruje |

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

Od roku 2017 Spółka po okresie obniżania kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej przystąpiła do realizacji nowej strategii, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki wzrostu portfela umów przy zachowaniu równowagi finansowej.

Na koniec 2018 roku skład portfela nieruchomości zarządzanych przez Spółkę stanowiło 218 nieruchomości o wartości rynkowej (wg wyceny nieruchomości z dnia zawarcia umowy) przekraczającej 51 mln zł, z czego 3 nieruchomości były uwolnione i przeznaczone do sprzedaży.

W związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości, zbliżając się do punktu równowagi przepływów finansowych Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, rozpoczął realizację strategii zmierzającej do zwiększania aktywności sprzedażowej i marketingowej. Strategia ta zakłada 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.

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Emitenta

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wartość rynkowa nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem wg wyceny z dnia nabycia)	51 126 960 zł	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)	28 942 272 zł	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	11 095 656 zł	10 055 927 zł	8 723 317 zł	9 232 761 zł	9 345 562 zł	9 406 982 zł
Liczba nieruchomości w portfelu	218	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 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. Emitent nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych. Zarząd Spółki 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 Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). Zarząd jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami

oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

Sprawy sądowe

Sprawy sądowe Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Postępowania sądowe

I.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej w dniu 14 września 2012 r. przez Fundusz, 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. 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 w dniu 25 maja 2018 r. złożył skargę kasacyjną od ww. wyroku. Sąd Apelacyjny postanowieniem z 29 czerwca 2018 r. oddalił wniosek Funduszu o zwolnienie od kosztów sądowych w postępowaniu kasacyjnym. Na dzień 26 listopada 2018 r., Sąd Apelacyjny we Wrocławiu nie podjął żadnych innych czynności.

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

Konsekwencje finansowe: W wyniku uprawomocnienia się wyroku oddalającego apelację, Spółka przeniósła 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.

II.

Postępowanie z powództwa spadkobiercy Seniora o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli złożonego w związku z zawarciem umowy z Funduszem, 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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność stanu zdrowia Seniora w chwili podpisania umowy. W opinii biegłego sądowego klient Funduszu 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:

umowa o dożywocie jest nieważna,

zasądził od pozwanego – Spółki na rzecz Powoda 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

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. Sąd Apelacyjny w Krakowie Wyrokiem z dnia 17 lipca 2018 r. oddalił apelację Funduszu i zasądził na rzecz Powoda koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję w kwocie 8.100 zł.

Powyższy wyrok jest prawomocny.

Fundusz w dniu 18 lipca 2018 r. złożył wniosek o uzasadnienie ww. wyroku. Fundusz nie złożył skargi kasacyjnej w tej sprawie.

Konsekwencje finansowe: Na skutek przegrania procesu, Spółka zobowiązana była pokryć koszty postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego. Mając na uwadze, że nieruchomości będąca przedmiotem sporu została zbyta na rzecz osoby trzeciej, powód nie odzyskał nieruchomości, gdyż nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tym przypadku Powód może wystąpić przeciwko Spółce z powództwem o odszkodowanie za nieruchomość. Spółce natomiast przysługuje roszczenie o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią oraz wszelkich nakładów/kosztów poniesionych na tę nieruchomość. Na dzień sporządzenia niniejszego zestawienia takie powództwo nie zostało skierowane przeciwko Spółce, ani Spółka nie wystąpiła do Powoda o zwrot kosztów.

III.

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora o ustalenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz, 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.

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 Fundusz złożył zażalenie. Postanowieniem z 25 października 2017 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, na skutek zażalenia Funduszu, 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.

Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem w dniu 8 listopada 2018 r. stwierdził nieważność umowy renty odpłatnej, zasądził od Spółki na rzecz Powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 10 817 zł oraz zasądził od Pozwanego na rzecz Skarbu Państwa zwrot kosztów sądowych w wysokości 10 059,03 zł z uwagi na fakt, że Powódka była w całości zwolniona od kosztów sądowych.

Spółka od powyższego wyroku złożyła apelację.

W dniu 18 marca 2019 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny oddalił apelację Emitenta od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu, I Wydział Cywilny wydanego w dniu 8 listopada 2018 roku stwierdzającego nieważność umowy renty odpłatnej zawartej z Seniosem przez spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. oraz zasądzającego na rzecz spadkobierczyni Seniora zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 10.817,00 zł oraz zasądzającego na rzecz Skarbu

Państwa kwotę 10.059,03 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych z uwagi na fakt, że spadkobierczyni Seniora była w całości zwolniona od kosztów sądowych.

Sąd Apelacyjny zasądził od Emitenta na rzecz powódki (spadkobierczyni Seniora) kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok jest prawomocny. Emitent złożył wniosek o doręczenie wyroku wraz z uzasadnieniem.

Konsekwencje finansowe: Wskutek oddalenia apelacji Emitenta przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobierczynię Seniora na mocy prawomocnego wyroku sądu. Natomiast Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółka Akcyjna (Emitent) przysługuje roszczenie o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią oraz wszelkich nakładów/kosztów poniesionych na ten lokal.

IV.

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora o ustalenie, że oświadczenie woli złożone przez Seniora w akcie notarialnym obejmującym umowę renty odpłatnej z Funduszem jest nieważne. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Strona Powodowa powołuje się na wadę oświadczenia woli wyłączającą świadome jej podjęcie przez Seniora, z uwagi na fakt, że Senior cierpiał na wiele chorób, w tym leczył się psychiatrycznie, co ma mieć wpływ na ważność zawartej przez niego umowy.

Spółka w dniu 30.05.2018 r. złożyła odpowiedź na pozew, kwestionując w szczególności przedłożoną przez Powoda dokumentację medyczną dotyczącą leczenia psychiatrycznego Seniora.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2018 r. Sąd przesłuchał informacyjnie Strony oraz dopuścił dowody z osobowych źródeł dowodowych. Sąd odroczył termin rozprawy do 20 marca 2018 r.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 558.200 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. 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.

7. Zmiany w kapitałach Spółki

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 867.400,00 zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych).

Na koniec 2018 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Spółkę (bez uwzględnienia obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) przekraczała 51 mln zł.

8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych

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

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. Jednocześnie Zarząd podjął działania ograniczające koszty funkcjonowania struktury organizacyjnej, co zaowocowało spadkiem kosztów operacyjnych o ponad 40%. W roku 2017 rozpoczęto realizację nowej strategii, 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 Emitenta. Zachodzące zmiany społeczne oraz stopniowa akceptacja rozwiązania jakim jest hipoteka odwrócona pozwalają optymistycznie oceniać dalszy rozwój Spółki. Ze względu na długoterminowy charakter działalności Spółki kluczowym elementem dalszego rozwoju jest zapewnienie finansowania niezbędnego do efektywnego budowania portfela zarządzanych nieruchomości. Kluczowym celem dla Emitenta 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 i ulega poprawie. Spółka w pełni reguluje swoje zobowiązania. Działalność Emitenta obarczona jest szeregiem ryzyk wynikających ze specyfiki zawieranych umów hipoteki odwróconej. Ze względu na długoterminowy charakter kontraktów zawieranych z Klientami jednostka zależna narażona jest na ryzyko utraty płynności wynikające z ograniczonych możliwości zbywania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto kontrakty zawierane przez jednostkę zależną obciążone są ryzykiem zmian cen nieruchomości, zmian wskaźnika cen towarów i usług, zmian oczekiwanych długości życia i zmian stopy procentowej. Przewidywania co do przyszłej sytuacji finansowej Spółki są dobre.

11. Wybrane wskaźniki finansowe

Wskaźniki do raportu dla Rachunku Zysków i Strat w wersji porównawczej
(bez uwzględnienia inflacji)

A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	Dane po połączeni u Emitenta ze spółką zależną	Dane skonsolidowane							
			2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	Rentowność podstawowej działalności									
	wynik na sprzedaży x 100%	-34,25%	-60,60%	8,87%	-30,89%	-76,86%	-53,35%	-41,11%	-62,40%	
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów									
	Rentowność majątku (ROA)									
	wynik finansowy netto x 100%	-4,61%	-13,56%	-1,78%	-7,73%	-14,37%	-15,60%	-18,86%	-26,96%	
	średni stan aktywów									
	Rentowność kapitału własnego (ROE)									
	wynik finansowy netto x 100%	-9,75%	-33,77%	-3,66%	-28,16%	-49,33%	-43,42%	-51,16%	-65,27%	
	średni stan kapitału własnego									
	Rentowność netto sprzedaży									
	wynik finansowy netto x 100%	-38,13%	-90,07%	-11,67%	-63,49%	-14,22%	-73,54%	-48,68%	-71,30%	
	przychody ze sprzedaży produktów,									

	materiałów i towarów								
	Rentowność brutto sprzedaży								
	wynik finansowy brutto x 100%	-38,13%	-90,07%	-11,67%	-63,49%	-14,22%	-73,54%	-48,68%	-71,30%
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów								
	Szybkość obrotu zobowiązań								
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni	25	10	12	13	11	30	29	17
	koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw. na wł.pot.								
B	FINANSOWANIE								
	Wskaźnik zadłużenia								
	zobowiązania ogółem x 100%	55,07%	50,39%	68,92%	66,69%	78,53%	62,92%	65,35%	58,70%
	aktywa								
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego								
	zobowiązania długoterminowe* x 100%	35,21%	32,09%	27,79%	62,40%	57,66%	39,21%	40,30%	27,61%
	aktywa								
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego								
	zobowiązania długoterminowe* x 100%	122,58%	101,59%	89,41%	187,33%	268,62%	169,66%	188,61%	142,11%
	kapitał własny								
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego								

kapitałem własnym									
kapitał własny x 100%	45,62%	50,01%	31,92%	34,17%	22,64%	38,34%	36,95%	46,97%	
aktywa trwałe									
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym									
(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%	81,36%	82,36%	60,46%	98,18%	83,45%	78,89%	79,93%	78,36%	
aktywa trwałe									
Płynność I									
aktywa obrotowe**	0,08	0,04	0,06	0,59	0,26	0,14	0,25	0,39	
zobowiązania krótkoterminowe* **									
Płynność II									
aktywa obrotowe**- zapasy	0,08	0,04	0,06	0,59	0,26	0,14	0,25	0,39	
zobowiązania krótkoterminowe* **									
Płynność III									
aktywa obrotowe**- zapasy-należności	0,06	0,02	0,06	0,54	0,25	0,13	0,19	0,18	
zobowiązania krótkoterminowe* **									

*obejmują również rezerwę na odroczony podatek dochodowy, długoterminowe rezerwy, zobowiązania z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy, ujemną wartość firmy i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

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

12. Nabywanie przez Spółkę akcji własnych

W 2018 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2018 r.

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 867.400,00 zł i był podzielony na 8.674.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

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

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	7 475 887	7 475 887	86,19%	86,19%
2.	Robert Majkowski	261 500	261 500	3,01%	3,01%
3.	Pozostali	936 613	936 613	10,80%	10,80%
	ŁĄCZNIE	8 674 000	8 674 000	100,00%	100,00%

Źródło: Zarząd Spółki

16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na dzień 28.12.2018 r. (ostatni dzień notowań na rynku NewConnect w 2018 roku) wynosił 2,6200 zł za akcję. Kapitalizacja Emitenta wyniosła 22 725 880 zł.

17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności wzrostu ilości zawieranych umów z nowymi klientami, co jest niezbędne do osiągnięcia poziomów oczekiwanej rentowności oraz utrzymania pozycji lidera rynku w Polsce. Realizacja strategii Spółki zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Spółki. Specyfika działalności Spółki wymaga korzystania z finansowania zewnętrznego w celu dynamicznego zwiększenia liczby zawartych umów i osiągnięcia w ten sposób prognozy rentowności. W związku z tym nie można wykluczyć, iż Spółka może przez kilka najbliższych lat ponosić stratę na prowadzonej działalności operacyjnej i nie wypłacać dywidendy. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i

działania społecznościowe (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez 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 Seniozem 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 Spółka zleca wyspecjalizowanym podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

W związku z faktem, że okres realizacji inwestycji w nieruchomości nabywane od Seniorów wynosi od kilku do nawet kilkudziesięciu lat istnieje ryzyko spadku atrakcyjności lokalizacji nieruchomości w relacji do rynkowych poziomów cen porównywalnych nieruchomości ze względu m. in. na: zmianę planów zagospodarowania przestrzennego, brak powstawania dodatkowej infrastruktury, realizację konkurencyjnych projektów mieszkalnych w bezpośredniej okolicy nieruchomości wchodzącej w skład portfela nieruchomości Spółki. W skrajnym przypadku nie można również wykluczyć wystąpienia ryzyka pogorszenia atrakcyjności gospodarczo-ekonomicznej regionu, w którym zlokalizowana jest nieruchomość. Dlatego spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może utrudnić bądź uniemożliwić w przyszłości sprzedaż nieruchomości po oczekiwanej przez Spółki cenie i w dogodnym

terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Spółka będzie musiał ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jego obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Spółka stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanym ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (1 osoba) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członek Zarządu Emitenta jest jednym z założycieli Emitenta oraz jego akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Ryzyko jest w znacznej mierze ograniczone ze względu na fakt, że eksperci to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy. Spółka na dzień 31.12.2018 r. zatrudniała 9 pracowników.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Spółki w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Emitent 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 Spółkę, 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 błędami i pomyłkami pracowników Spółki oraz przypadkami naruszenia prawa

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz z ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Spółka lub jego pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikających z ww. przepisów lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Spółki, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Spółki lub ich utraty w inny nieprzewidziany sposób. Może to skutkować dostępem do tych danych osób trzecich i wykorzystania ich w bezprawnych celach, co może negatywnie wpłynąć na ocenę wiarygodności Spółki i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji

finansowej Spółki. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Spółka wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów

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

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego oraz Pana Michała Dariusza Butschera akcji reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym, każdy z nich jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka rady nadzorczej Spółki. Powyższe uprawnienia osobiste powodują, że pozostali akcjonariusze Spółki mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do trzech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher posiadają mniej, niż 8% udział w kapitale zakładowym, czyli nie są uprawnieni do wykonania uprawnień osobistych. W przypadku zwiększenia przez wskazane osoby liczby posiadanych udziałów w Spółce powyżej 8% może zaistnieć opisane powyżej ryzyko ograniczenia pozostałych akcjonariuszy w możliwości wyboru członków organu nadzorczego.

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

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, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę. Ponadto należy wskazać, iż na

koniec 2018 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 3 (trzy), o łącznej szacowanej wartości rynkowej ok. 575.600,00 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych). Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

Ryzyko z tytułu umów wekslowych

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

Jednakże powyższe ryzyka są zredukowane przez stale rosnącą, zgodnie z oczekiwaniami wynikającymi z modelu statecznego, liczbę uwalnianych nieruchomości - na koniec 2018 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 3 (trzy), o łącznej szacowanej wartości rynkowej ok. 575.600,00 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych). Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

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

Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć wpływ na płynność systemu bankowego i mniejszą skłonność banków do udzielania kredytów. Z uwagi na fakt, iż prowadzona przez Spółkę działalność wymaga ponoszenia wysokich nakładów na reklamę i marketing oraz kosztów utrzymania sieci oddziałów, jak również częściowego finansowania, w początkowej fazie rozwoju Spółki, wyjątk

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 Seniorem, 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. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko związane z konkurencją

Na rozwijającym się rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Spółki kilka podmiotów o zdecydowanie mniejszej skali działalności. Według szacunków Zarządu Emitent posiada ponad 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 Emitenta. Ponadto Zarząd nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenia tempa rozwoju działalności prowadzonej przez 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, nad którym prace zostały zaniechane w 2015 roku, usługę mogłyby oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Emitent jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu wejście w życie nowej regulacji spowoduje ograniczenie konkurencji ze strony małych podmiotów, które nie będą w stanie spełnić wymogów określonych w ustawie.

Zgodnie z Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których obecnie nie zalicza się 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 Emitenta jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Spółka 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. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

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 Emitenta i tym samym może wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe Spółki.

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 trwającymi w latach 2013-2015 pracami nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta. Ustawa 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). Emitent 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 Emitenta i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

Założenia do Ustawy nakładały obowiązek ustanawiania przez oferującego usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego hipoteki umownej na rzecz klienta. Ustanowienie takiego zabezpieczenia na nieruchomościach może ograniczać i utrudniać możliwości pozyskiwania finansowania dłużnego.

Projekt Ustawy przewidywał 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 Spółki, 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 Spółki, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny ma być 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 Emitent 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 Emitenta, co może wpłynąć na wyniki Spółki. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

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 Emitenta. Powyższe ryzyko nie dotyczy obowiązków podatkowych Seniorów z tytułu sprzedaży nieruchomości czy otrzymywania świadczeń od Emitenta. Emitent bowiem nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne zobowiązania podatkowe Seniorów ani również 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.

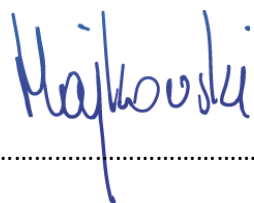
Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Spółki, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie 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 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 jego 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. sądu, 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

Warszawa, 21 marca 2019 r.