

**RAPORT OKRESOWY KWARTALNY**  
JEDNOSTKOWY  
**TAXUS FUND S.A.**  
ZA I KWARTAŁ 2022 r.

---

Warszawa, dnia 5 stycznia 2023 roku



**Taxus Fund S.A.** z siedzibą przy ul. Kolady 3, 02-691 Warszawa.

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000325419, NIP 7272697415, REGON 100340394.

Kapitał zakładowy 213.789.348,20 PLN wniesiony w całości.

www.taxusfund.pl, e-mail: [info@taxusfund.pl](mailto:info@taxusfund.pl)

**List Prezesa Zarządu Taxus Fund S.A.**

**Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy i Partnerzy,**

W imieniu Spółki Taxus Fund S.A. przedstawiam niniejszy raport za I kwartał 2022 roku, podsumowujący osiągnięcia Emitenta w okresie od 01.01.2022r. do 31.03.2022r.

W spółce zaszło ogrom zmian o czym Zarząd poinformował obszernie w różnych fragmentach poniższego sprawozdania kwartalnego.

**Zarząd zaleca przed podjęciem decyzji o zakupie bądź sprzedaży akcji Taxus Fund S.A. aby zapoznać się wnikliwie w całości z przedmiotowym raportem kwartalnym.**

W szczególności wnoszę o zwrócenie uwagi na:

- zmianę profilu działalności na wyłącznie działalność gospodarczą związaną z nieruchomościami.
- zmianę polityki dopuszczania akcji Taxus Fund S.A. do obrotu na NewConnect.
- omówienie perspektyw rozwoju działalności Taxus Fund S.A. w kolejnych latach obrotowych.

Zapraszamy osoby chcące zainwestować w Fundusz do kontaktu, Firma jest zainteresowana również przejmowaniem nieruchomości w szczególności mieszkań za akcje własne - [info@taxusfund.pl](mailto:info@taxusfund.pl)

*„Podróż tysiąca mil zaczyna się od jednego kroku” – Konfucjusz*

Podpisano elektronicznie

.....

Krzysztof Bzymek

Prezes Zarządu

Zarząd Taxus Fund S.A., zwanej dalej „Spółką” lub „Emitentem”, jako organ reprezentujący Taxus Fund Spółkę Akcyjną, przedstawia niniejszym jednostkowy raport okresowy kwartalny.

## **1. Historia Spółki wraz z opisem rynku**

### Powstanie Spółki

Taxus Fund Spółka Akcyjna, zwana dalej „Spółką” została przekształcona ze spółki „DFP Doradztwo Finansowe Spółka Akcyjna – Private Equity Fund” Spółka komandytowo-akcyjna dnia 3 października 2008 roku na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Zbigniewem Jackiem Lipke, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 55 (Rep. A nr 5713/08). Przedmiotowe przekształcenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 10 marca 2009 r.

### Nazwa Spółki

Prawną nazwą Spółki na dzień publikacji sprawozdania była nazwa jej firmy, tj.: Taxus Fund Spółka Akcyjna.

Spółka używa przemiennie z prawną nazwy handlowej, Fundusz Nieruchomościowy Taxus Fund S.A. lub Fundusz Mieszkaniowy Taxus Fund S.A., pozwalającej m.in. Inwestorom szybciej zidentyfikować profil jej działalności.

### Opis rynku

Taxus Fund S.A. staje się pierwszym publicznym Funduszem Mieszkaniowym w Polsce. Emitent swoją obecną działalność kieruje w szczególności ku mieszkańom na wynajem dla najuboższej warstwy społecznej której nie stać na wynajęcie całego mieszkania nawet kawalerki lub studentów tzw. wynajem mieszkań na pokoje. Taki sposób wynajmu jest także najbardziej bezpieczny patrząc przez pryzmat właściciela nieruchomości. Fundusz przewiduje utrzymanie wysokich stawek najmu w dłuższym okresie czasu oraz zakłada przyjęcie na rynku Polskim trendu z Europy Zachodniej o zwrocie w kierunku najmowania mieszkań a nie ich kupowania.

Fundusz będzie nabywał mieszkania zarówno używane jak i nowe. W dalszej wieloletniej perspektywie jest również utworzenie własnego dewelopera w celu budowy mieszkań na wynajem. Mieszkania duże są najtańsze za metr kwadratowy na rynku wtórnym więc Fundusz liczy dodatkowo na ich duży wzrost wartości w czasie.

W pierwszych krokach Fundusz będzie działał na rynku Polskim na którym się skupi jednakże nie wykluczone jest w późniejszych latach działanie również na rynkach zagranicznych.

Zarząd będzie rekomendował walnym zgromadzeniom akcjonariuszy Taxus Fund S.A. aby przyszłe zyski były inwestowane ponownie w rozwój biznesu (w szczególności zakup następnych mieszkań na wynajem) co podniesienie wartości spółki dla Akcjonariuszy. Przy dużej ilości docelowej mieszkań na wynajem będą to znaczne środki w ujęciu rocznym.

Warto również dodać, że podmioty gospodarcze nie mają obowiązku wypłacania wspólnikom dywidend – decyzja podejmowana jest zawsze poprzez głosowanie na walnych zgromadzeniach.

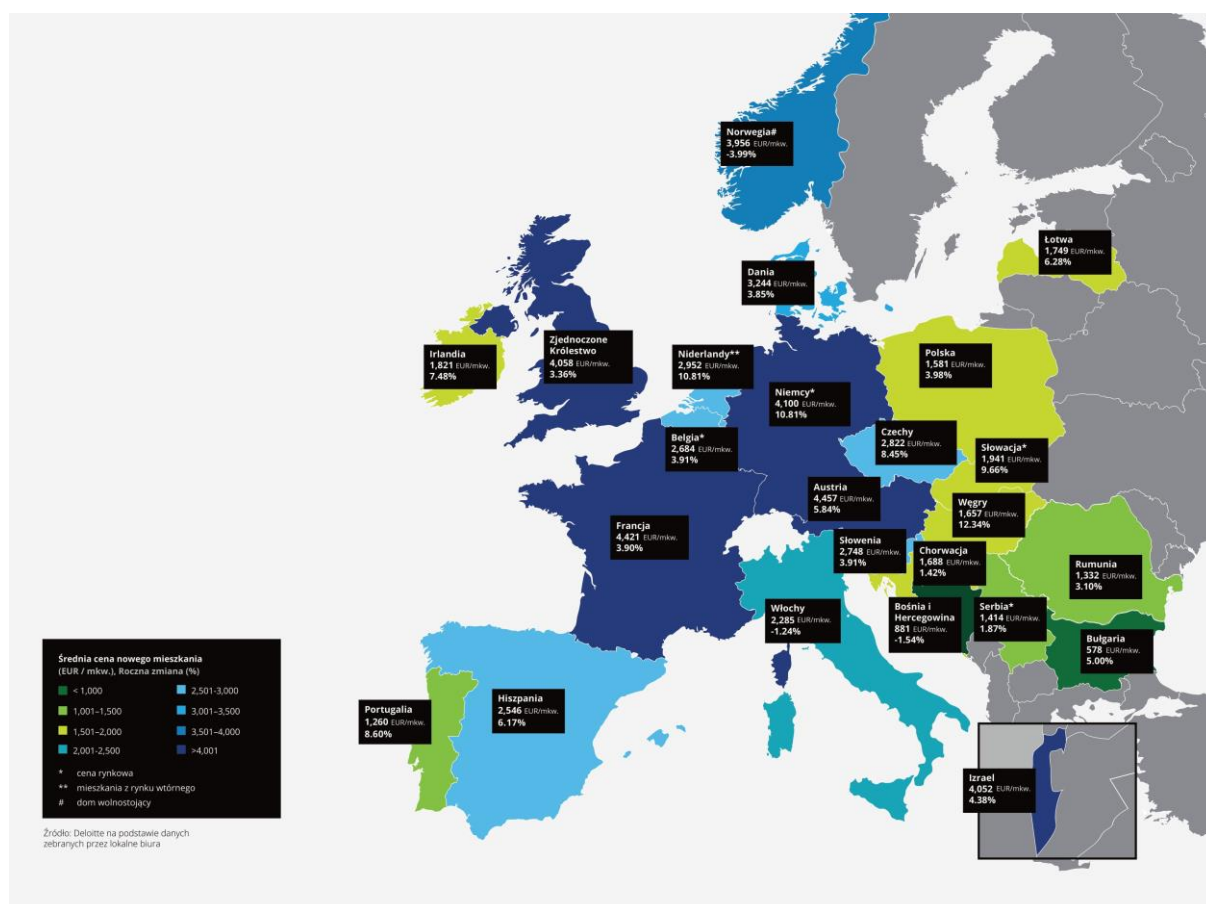
W poniższy sposób przedstawia się sytuacja na rynku Polskim dla mieszkań nowych na tle całego rynku europejskiego według raportu Deloitte

Pełna treść raportu dostępna jest pod adresem

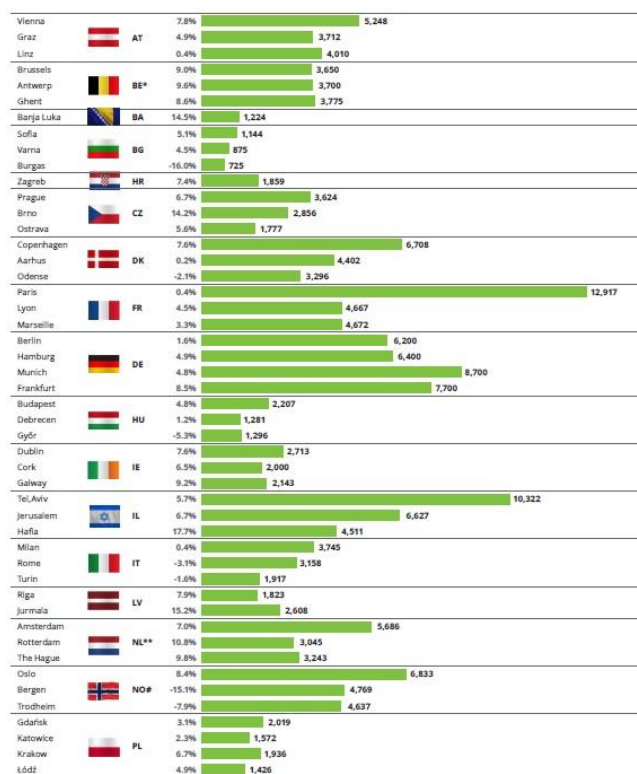
<https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/raport-property-index-2021.html>

Z danych z powyższego raportu, zebranych przez Deloitte, w Polsce średnia cena za m kw. nowego budownictwa mieszkaniowego wynosi 1582 euro. Austria osiągnęła najwyższą średnią cenę za 1 mkw. nowego mieszkania (4457 EUR/mkw.). Wśród państw z najwyższymi średnimi cenami znalazły się także Francja (4421 EUR/mkw.), Niemcy (4100 EUR/mkw.), Wielka Brytania (4058 EUR/mkw.) i Norwegia (3956 EUR/mkw.)

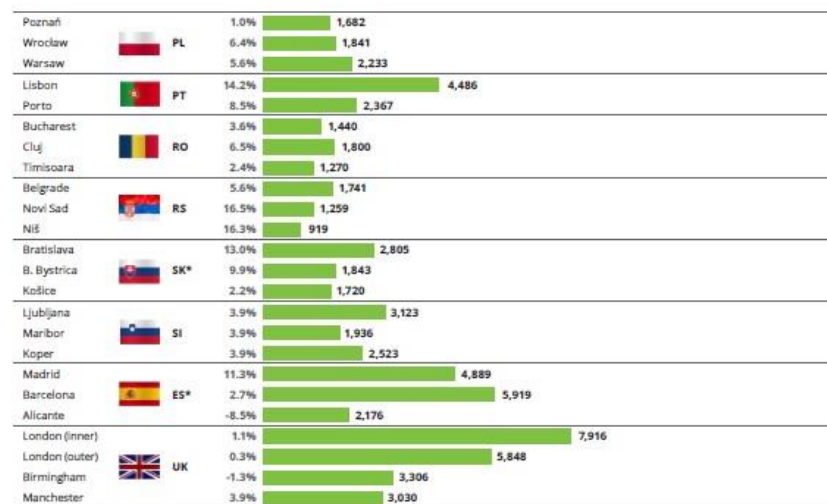
Na przeciwnym końcu zestawienia pod względem średniej ceny za metr kwadratowy znalazły się Bułgaria (578 EUR/mkw.) oraz Bośnia i Hercegowina (881 EUR/mkw.)



Average Transaction Price of a New Dwelling (EUR/sqm) and annual change



20



% Annual change    Average transaction price of a new dwelling    \* bid price    \*\* older dwellings    # detached houses

Source: Deloitte national offices

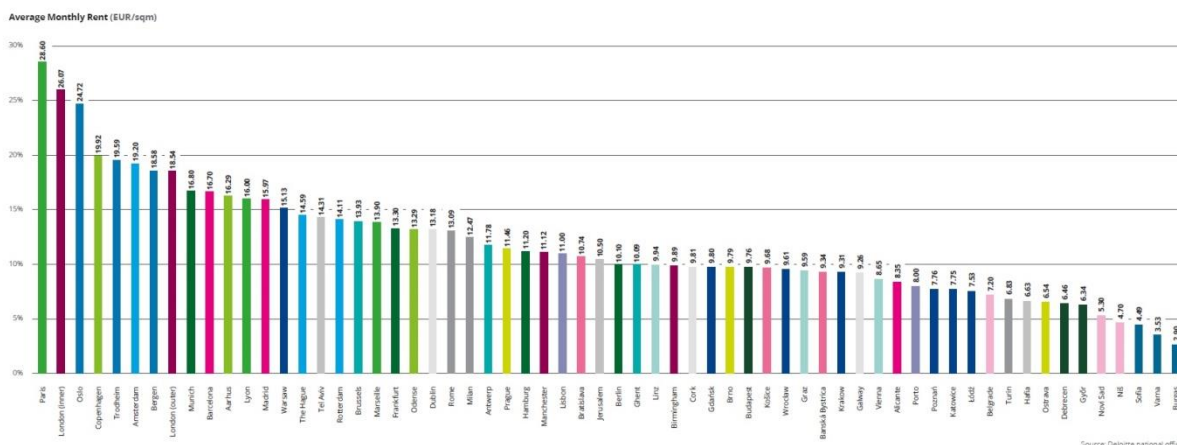
Paryż to najdroższe miasto pod względem ceny za mkw. mieszkania – średnie ceny na rynku pierwotnym w 2020 kształtowały się na poziomie ponad 12,9 tys. EUR/mkw. Ceny powyżej 10.000 EUR/mkw. zanotowano jeszcze w Tel Awiwie, Berlin 6 200 EUR/mkw. a Warszawa 2 233 EUR/mkw.

**Zarząd Taxus Fund S.A. zwraca uwagę iż średnia cena zakupu metra kwadratowego nowego mieszkania dla Warszawy jest znacznie niższa niż dla Berlina a średni czynsz wynajmu znacznie wyższy.** Emitent uważa że jeżeli ta sytuacja w przyszłych latach będzie się utrzymywać a Fundusz

przeniesie swoje notowania na rynek regulowany może przyciągnąć do akcjonariatu także Inwestorów zagranicznych.

Ceny mieszkań w europejskich stolicach rosną. Wyjątkiem w 2020 był Rzym, który odnotował spadek ceny za mkw. o 3,11%.

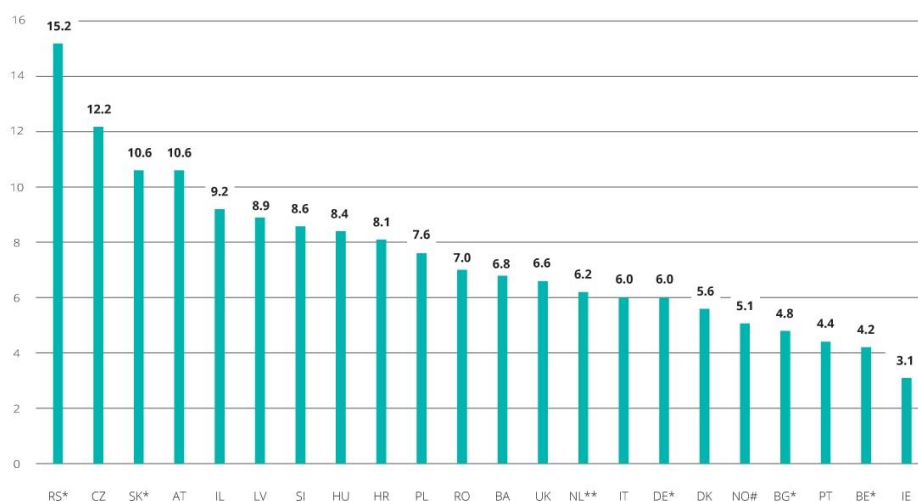
**Spśród miast w Europie Centralnej – Warszawa wiezie prym, jeśli chodzi o ceny wynajmu mieszkań – średnia cena za mkw. / miesiąc to 15,1 EUR. Praga osiągnęła wynik 11,5 EUR , Bratysława 10,7 a Berlin 10,1 EUR/ mkw. / mc. Najdroższym miastem w Europie pod względem najmu, podobnie jak w przypadku cen transakcyjnych, pozostaje Paryż ze średnimi stawkami na poziomie 28,6 EUR/mkw.**



W Serbii, aby kupić 70-metrowe mieszkanie trzeba odłożyć średnio 15,2 rocznych pensji brutto co czyni ją najmniej przystępnym krajem w zakresie posiadania własnego mieszkania. W Polsce potrzeba średnio 7,6 rocznych pensji brutto. Najlepiej pod tym względem wygląda sytuacja w Irlandii, gdzie na zakup przeciętnego mieszkania potrzeba 3,1-krotności średniego rocznego wynagrodzenia.

**Przystępność zakupu mieszkania**

Wielokrotność rocznego wynagrodzenia brutto potrzebnego do nabycia 70 mkw. mieszkania



\* cena rynkowa \*\* mieszkania z rynku wtórnego # dom wolnostojący

Źródło: Deloitte na podstawie danych zebranych przez lokalne biura

Warto wskazać iż zmiana profilu działalności Taxus Fund S.A. na 1 notowany Fundusz Mieszkaniowy w Polsce została rozpoczęta przed informacją o powstaniu startupu Flow, podobny startup tworzy się w USA i zebrał już 350 mln USA a jego wycena na poziomie pomysłu wynosi 1 miliard dolarów co daje prawie 5 miliardów złotych początkowej wyceny.

Zainwestował w nią fundusz VC Andreessen Horowitz (a16z).

Współzałożyciel a16z Marc Andreessen opublikował list, w którym wyjaśnił pobudki stojące za inwestycją we Flow:

<https://a16z.com/2022/08/15/investing-in-flow/>

*„Trendy demograficzne napędzające amerykański rynek mieszkaniowy są niemożliwe do zignorowania: nasz kraj tworzy gospodarstwa domowe szybciej, niż buduje domy. Strukturalny niedobór dostępnych domów na sprzedaż powoduje wzrost cen mieszkań, podczas gdy młodzi ludzie dłużej pozostają samotni i coraz częściej skupiają się w centrach miejskich. Czynniki te wywierają ogromną presję na czynsze w najbardziej dynamicznych miastach kraju, ujawniając w sposób jaskrawy niepokojące realia dwóch historycznych modeli rynku mieszkaniowego...”*

**Dla porównania startowa wycena Taxus Fund S.A. (bez nabytych jeszcze pierwszych mieszkań) jako projektu 1 notowanego Funduszu Mieszkaniowego w Polsce wynosi około 214 mln złotych przy planowanej początkowej cenie emisyjnej nowych akcji 10 gr za sztukę.**

Cena emisyjna nowych akcji, bądź sprzedawanych przez Głównego Akcjonariusza, będzie sukcesywnie wzrastać wraz z rozwojem projektu.

Główny Akcjonariusz będzie uprzywilejowany co do ceny emisyjnej nowych akcji – emisja po cenie nominalnej 10 gr za jedną akcję nawet przy bardzo wysokiej potencjalnej przyszłej cenie giełdowej. Główny Akcjonariusz jest inwestorem długoterminowym tzw. wiecznym Funduszu.

Główny Akcjonariusz nie ma zamiaru nigdy zejść poniżej twardego pakietu kontrolnego 51 procent akcji Funduszu. Przy zbliżeniu się do progu 59 procent akcji spółka zacznie korzystać wyłącznie z długu np. używać wyłącznie posiadanych hipotek mieszkań do startu własnych projektów deweloperskich na spółkach celowych. Zarząd rozważa zaciąganie kredytów zagranicznych stało oprocentowanych na projekty celowe. Spłata nastąpi z wynajmu poszczególnych bloków mieszkalnych, Główny Akcjonariusz wyraża gotowość do technicznego poręczenia danych budów do czasu ustanowienia hipotek na spółkach celowych i finalnego przeniesienia na nie kredytowania zabezpieczonego na hipotekach powstałych bloków może nawet uda się uzyskać finansowanie bezpośrednio na spółkach celowych wykorzystując poręczenia – czas pokaże.

Główny Akcjonariusz jest nakierowany na długotrwałe budowanie wzrostu wartości Funduszu.

<https://strefainwestorow.pl/artykuly/nieruchomosci/20220818/inwestycja-flow-adam-neumann-rynek-nieruchomosci-usa>

<https://mamstartup.pl/adam-neumann-pozyskal-350-mln-dolarow-na-swoj-nowy-startup-poprzedni-musial-opuscic-po-nieudanym-ipo/>

Na rynku polskim już działają firmy zagraniczne które wykupują całe bloki od deweloperów w celu wynajmu całych mieszkań wykorzystując niską cenę zakupu metra kwadratowego nowego mieszkania w stosunku do pozostałych krajów europejskich oraz wysokie ceny najmu, dla przykładu:

*„W kwietniu 2022 r. szwedzka firma Heimstaden Bostad kupiła 400 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 19,5 tys. mkw. w czterech blokach, które zostaną zbudowane przez firmę Dantex na,*

*obliczonym na dziewięć budynków (dwa są już gotowe) i 900 mieszkań, osiedlu Aurora przy ulicy Jutrzenki, w warszawskiej dzielnicy Włochy. Transakcja została zawarta w formule forward funding. Umowa przewiduje przekazanie mieszkań „pod klucz” do połowy 2024 r. Będą to kawalerki, lokale typ pokój z kuchnią, dwa i trzy pokoje z kuchnią, wykończone i wyposażone, o średniej powierzchni 49 mkw.*

*Był to czwarty zakup mieszkań przez Heimstaden w Polsce. Wcześniej, w grudniu 2020 r., szwedzka firma kupiła 640 od firmy Eiffage, w styczniu 2021 r. –700 od Marvipolu i, w maju 2021 r., 2,5 tys. – od firmy Budimex Nieruchomości. Wszystkie nie są jeszcze zbudowane. Pierwsze mają być gotowe pod koniec 2022 r.”*

*„Heimstaden jest jedną z największych firm zajmujących się nieruchomościami mieszkalnymi w północnej części Europy. Nasze portfolio mieszkań i lokali użytkowych obejmuje Szwecję, Danię, Norwegię, Holandię, Niemcy, Islandia, Finlandia a teraz również Czechy.*

*W ciągu zaledwie dziesięciu lat, ze stosunkowo małej firmy, zmieniliśmy się w jednego z największych graczy w Europie. I chociaż działamy już w sumie w sześciu krajach europejskich, nadal kluczowym zadaniem jest dla nas, aby być blisko wszystkich najemców. Właśnie dlatego we wszystkich krajach, miastach i gminach, w których działamy, dbamy o to, aby pracownicy Heimstaden byli tam zawsze obecni.”*

<http://rynekprawniczy.pl/2022/07/29/21366/>

<http://rynekprawniczy.pl/2020/12/18/dentons-dwf-i-konieczny-wierzbicki-w-zakupach-przyszlych-mieszkan-do-wynajecia/>

<http://rynekprawniczy.pl/2021/02/02/dentons-i-greenberg-traurig-w-kolejnym-szwedzkim-zakupie-przyszlych-mieszkan-do-wynajecia/>

<http://rynekprawniczy.pl/2021/06/07/dentons-i-linklaters-w-trzecim-szwedzkim-hurtowym-zakupie-przyszlych-mieszkan-do-wynajecia/>

<https://pl.heimstaden.cz/pl/o-nas-1>

Niewystarczająca podaż mieszkań napędza inwestycje na rynku europejskim

Badanie Colliers wskazuje na istotny wzrost wolumenu inwestycji mieszkaniowych w Europie w 2021r.

Warszawa, 28 kwietnia 2022 – Rozbieżność między ogromnym popytem na mieszkania a ograniczoną podażą napędza wzrost inwestycji w sektorze mieszkaniowym w Europie. Według najnowszego raportu „European Living Snapshot” firmy Colliers, niepewność geopolityczna i gospodarcza nie osłabi tego trendu.

Jak wynika z raportu Colliers, w 2021 r. wolumen inwestycji mieszkaniowych w Europie wzrósł o 89 proc. i po raz pierwszy przekroczył granicę 30 proc. wszystkich inwestycji w nieruchomości w tym regionie. U podstaw tego wzrostu leży poziom podaży niewystarczający do zaspokojenia potrzeb rynku wynikających ze wzrostu liczby gospodarstw domowych w miastach.

– W dobie przedłużającej się niestabilności gospodarczej sektor mieszkaniowy jest atrakcyjny dla kapitału poszukującego inwestycji bezpiecznych, odpornych na cykle ekonomiczne, z wieloma



możliwościami wejścia na rynek. Ze względu na ograniczoną dostępność istniejących zasobów na rynku mieszkaniowym, na popularności zyskuje np. budownictwo na wynajem (BtR – Build to Rent), a także inwestycje w mieszkania socjalne i przystępne cenowo (tzw. „affordable” housing) – komentuje Luke Dawson, Dyrektor ds. Transgranicznych Rynków Kapitałowych w regionie EMEA w Colliers.

Innym wartym uwagi trendem w dużej części Europy są inwestycje w sektorze prywatnych akademików (PBSA – purpose built student accommodation), szczególnie w miastach uniwersyteckich z uczelniami o międzynarodowej renomie, przyciągających studentów zarówno z kraju, jak i z zagranicy.

– Coraz więcej inwestorów koncentruje swoją aktywność na obszarach niszowych, związanych z określonymi czynnikami demograficznymi, czyli np. ofercie mieszkaniowej skierowanej do studentów. Sektor student housing cieszy się dużym zainteresowaniem na rynkach takich, jak Włochy, Hiszpania czy Europa Środkowo-Wschodnia – mówi Damian Harrington, Dyrektor Działu Badań Rynków Kapitałowych Colliers oraz Dyrektor Działu Badań w regionie EMEA.

**Jednym z zauważalnych trendów jest rozszerzenie zainteresowania inwestorów – z największych i najbardziej znanych miast Europy na mniejsze, lokalne rynki, na których w 2021 r. odnotowano znaczny wzrost aktywności. Pod tym względem rynek europejski zaczyna przypominać rynek amerykański, gdzie inwestycje mieszkaniowe coraz częściej koncentrują się w mniejszych miastach takich, jak Charleston, Tucson czy San Antonio.**

Najważniejsze wnioski z raportu

Zakres, skala i strategie inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe wykazują znaczące zróżnicowanie w zależności od regionu świata. W Europie do najszybciej rozwijających się rynków należą te, które jednocześnie charakteryzują się znacznym udziałem inwestycji mieszkaniowych. Pod tym względem wśród europejskich miast przoduje Berlin. Coraz lepsze wyniki odnotowuje również Barcelona, gdzie rynek inwestycyjny rośnie dzięki dynamicznemu rozwojowi sektora mieszkaniowego. Podobnie kształtuje się sytuacja na rynkach w Madrycie, Manchesterze i Dublinie a także w miastach skandynawskich, takich jak Sztokholm, Helsinki, Malmö, Göteborg czy Kopenhaga.

W Polsce rozwój trendu na PRS-y

Chociaż polski rynek najmu opiera się na mieszkaniach będących w posiadaniu osób prywatnych (ok. 1,2 mln lokali), zauważalny jest wzrost aktywności w sektorze najmu instytucjonalnego. Obecna podaż inwestycji typu BtR obejmuje 7,5 tys. mieszkań, natomiast w budowie lub na etapie uzyskiwania pozwoleń znajduje się kolejnych 23 tys. lokali.

– Widzimy rosnące zaangażowanie inwestorów w realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem, które w 2021 r. odpowiadały za 0,6 mld euro, z czego 75% stanowiły transakcje typu „forward purchase” i joint venture. Transakcje w sektorze mieszkaniowym, w tym PRS, były w ubiegłym roku jednymi z największych w Polsce i w całym regionie CEE spośród wszystkich sektorów. Koronnym przykładem jest nabycie przez joint venture Cornerstone Partners & Crestyl Budimex Nieruchomości za 1,51 mld zł. W ramach tej transakcji, Heimstaden Bostad zobowiązał się do nabycia 2,5 tys. mieszkań na wynajem w ciągu najbliższych 5 lat. Do największych transakcji 2021 r. należy również przejęcie Archicom przez Echo Investment, a także zakup spółki Robyg przez Tag Immobilien – jednego z kluczowych graczy na rynku PRS. To zwiastun dynamicznego rozwoju rynku, który nastąpi w najbliższych latach – mówi Dorota Wysokińska-Kuzdra, Dyrektor Działu Corporate Finance i Living Services na region Europy Środkowo-Wschodniej w Colliers.

Wraz z rosnącymi stopami procentowymi i inflacją oraz coraz wyższymi kosztami budowy – zarówno cenami materiałów, jak i robocizny – coraz więcej osób będzie rezygnowało z zakupu mieszkania na rzecz najmu. Pierwszym zwiastunem tego nadchodzącego trendu jest znaczny spadek liczby wniosków o kredyt hipoteczny – o 20% w okresie od grudnia 2021 r. do stycznia 2022 r.

– Stopy kapitalizacji dla lokali typu PRS/BtR w Polsce są wyższe niż na bardziej dojrzałych europejskich rynkach. Wyzwaniem dla inwestorów jest jednak niedosyt wybudowanych już aktywów dostępnych do zakupu. Oczekujemy, że wraz z rozwojem istniejących i powstaniem nowych platform w sektorze BtR, w nadchodzących latach rozwinie się również rynek sprzedaży aktywów już operujących.

#### Niemcy liderem

Dzięki transakcji przejęcia Deutsche Wohnen przez Vonovia pod koniec 2021 r., w wyniku której firma stała się gigantem mieszkaniowym z portfelem ok. 568 tys. mieszkań, Berlin umocnił swoją pozycję najszybciej rozwijającego się rynku inwestycji mieszkaniowych w Europie. Przyczynił się do tego niezwykle wysoki stosunek liczby najemców do liczby właścicieli mieszkań w Niemczech, który jeszcze może potencjalnie wzrosnąć wraz z napływem uchodźców z Ukrainy szukających lokali do zatrzymania. Największe wyzwania czekające niemiecki rynek inwestycji mieszkaniowych w bliskiej przyszłości obejmują wymóg zastosowania się do surowszych przepisów dotyczących efektywności energetycznej, a także rosnące koszty budowy.

#### We Francji niska podaż ogranicza apetyt inwestorów

Wartość transakcji mieszkaniowych na francuskim rynku nieruchomości wyniosła w 2021 r. 7,4 mld euro, co stanowi 7-proc. wzrost w porównaniu z 2020 r. i dwukrotny wzrost w porównaniu z 2019 r. Pomimo dużego zainteresowania inwestorów, bardzo niski wskaźnik rotacji aktywów wpływa na ograniczenie ich aktywności. Zauważalnym trendem jest wejście na rynek byłych operatorów budownictwa socjalnego, którzy przejmują znaczne udziały w nowo powstających portfelach mieszkaniowych.

#### Irlandia zmaga się ze znaczącym niedoborem mieszkań

Irlandia stoi w obliczu kryzysu mieszkaniowego — podaż domów na sprzedaż lub wynajem kształtuje się na rekordowo niskim poziomie, a inflacja sprawiła, że w 2021 r. ceny domów gwałtownie wzrosły. Spowodowało to wzrost liczby nowych inwestycji typu BtR, wspieranych przez finansowanie terminowe lub transakcje sprzedaży typu forward inwestorom krajowym i międzynarodowym. Nowe bloki budowane pod wynajem są zwolnione z wyższej stawki opłaty skarbowej od zakupu 10 lub więcej mieszkań, wynoszącej do 10%. Świadczy to o istotności tego typu inwestycji dla rozwiązania problemu kryzysu mieszkaniowego.

#### Rynek włoski skupia się młodych

We Włoszech zauważalny jest wzrost liczby inwestycji mieszkaniowych w miastach uniwersyteckich, takich jak Bolonia, a także w ośrodkach o dużej populacji wykształconych młodych specjalistów i z wysokim poziomem zatrudnienia, jak np. Mediolan. Inwestorzy wchodzi na rynek, który tradycyjnie był zdominowany przez właścicieli mieszkań zamieszkujących posiadane lokale oraz tych, którzy zdecydowali się na ich wynajem. Budowanie lepszej jakości zasobów mieszkaniowych stanowi szansę na rozwój rynku, który może być jednak ograniczony przez gwałtownie rosnące koszty budowy.

#### Wielka Brytania: rynek inwestycji budowanych pod wynajem rośnie w siłę

W 2021 r. w Wielkiej Brytanii oddano do użytku ponad 14 500 lokali typu BtR (zbudowanych pod wynajem), co stanowi wzrost o 24-proc. w porównaniu z rokiem poprzednim. Wartość inwestycji wzrosła natomiast o 33-proc. i osiągnęła rekordowy poziom 5,6 mld euro. Wzrost ten wywołał obawy o możliwość wystąpienia nadpodaży, jednak dane z Manchesteru, najbardziej dojrzałego rynku BtR w Wielkiej Brytanii, wskazują na coś innego — wskaźniki inflacji czynszów należą tam do najwyższych w

kraju. Mieszkania budowane pod wynajem stanowią obecnie jedynie 9% całkowitego wolumenu inwestycji w nieruchomości w Wielkiej Brytanii, w porównaniu z 35% w USA, co oznacza, że nasylenie rynku jest w najbliższym czasie mało prawdopodobne.

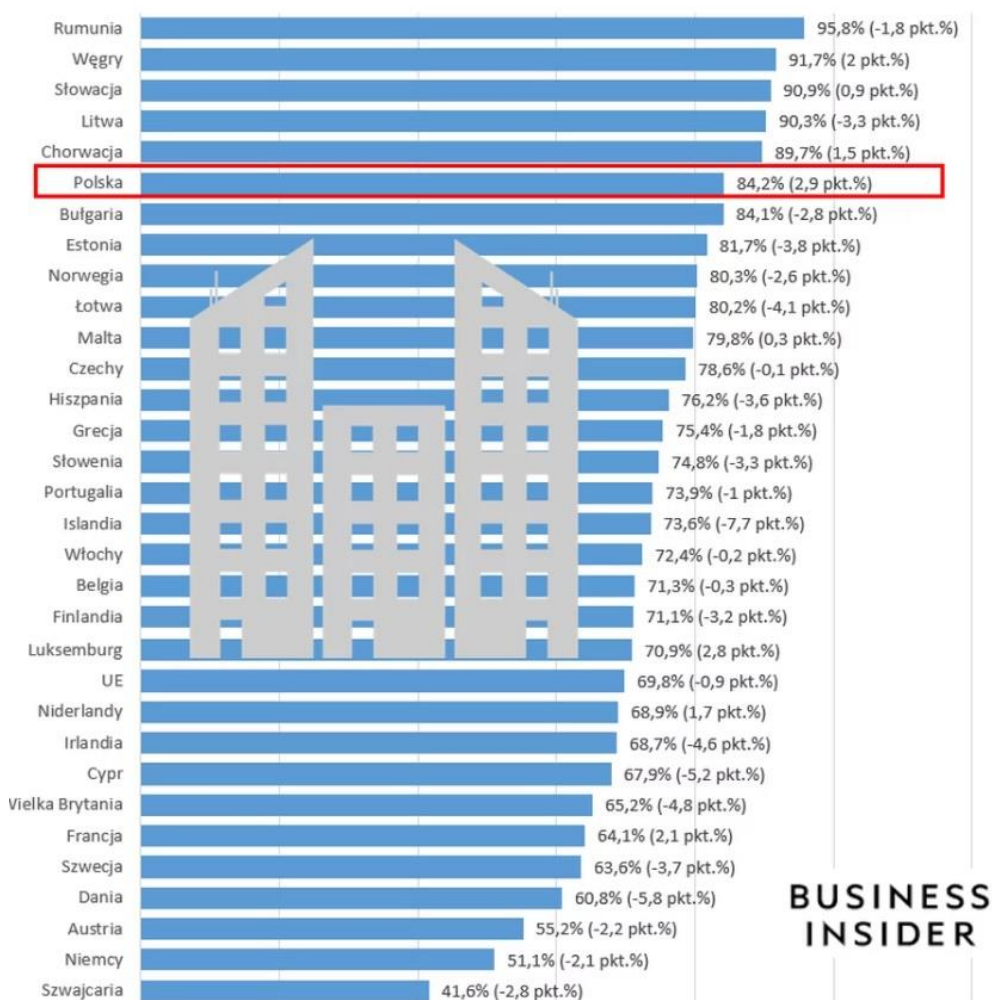
<https://www.skarbiec.biz/inwestycje/rynek-nieruchomosci/niewystarczajaca-podaz-mieszkan- napedza-inwestycje-na-rynku-europejskim.html>

Najbogatsi w Europie żyją w wynajętych mieszkaniach. Polacy wolą własne

Im więcej zarabiamy, tym bardziej chcemy mieszkać we własnym lokum i robimy wszystko, żeby ten cel zrealizować. Tak wynika ze statystyk. Polska w ostatniej dekadzie była europejskim liderem wzrostu rynku mieszkań własnościowych. Wynajem ewidentnie traktowany jest u nas jako coś gorszego niż własność. Tymczasem w Europie jest dokładnie odwrotnie. W najbogatszych krajach wynajem to norma i nawet wyraźny jest trend odchodzenia od własności.

## Własność czy wynajem? Bogata Europa wybiera drugą opcję

procent właścicieli mieszkań w populacji w 2019 (w nawiasie zmiana 2010-2019)



**BUSINESS  
INSIDER**

Źródło: Eurostat

Bardzo ciekawie wygląda rynek mieszkaniowy w stolicy Niemiec Berlinie to właściwie rynek głównie wynajmu. Około 1,6 mln mieszkań oferowanych jest na wynajem, co odpowiada 84-procentowemu udziałowi w rynku. W pozostałych 300 tys. mieszkań mieszkają ich właściciele – podaje "Berliner Zeitung".

<https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/wynajem-a-wlasne-mieszkanie-bogaci-wybijaja-wynajem-my-odwrotnie/z6k1310>

<https://www.tvp.info/54831721/sondaz-wiekszosc-berlinczykow-wynajmuje-mieszkania-ale-marza-o-wlasnym-m>

W Polsce brakuje 2 mln mieszkań. Wkrótce może być jeszcze gorzej. Niepokoją zatem dane dotyczące rynku nieruchomości. Jak podają analitycy HRE Investments, rynek może zmagać się wkrótce ze znacznie większymi problemami, których nie da się rozwiązać w perspektywie kilku tygodni, a nawet miesięcy. Mowa o stronie podażowej.

Deweloperzy hamują z inwestycjami na polskim rynku nieruchomości

Jak wynika z analizy HRE Investments W 2024 roku powstanie niepokojąco mało mieszkań deweloperzy w sierpniu 2022 roku rozpoczęli budowę 5,2 tys. mieszkań w Polsce. Co istotne, oznacza to spadek o 63% względem analogicznego miesiąca roku poprzedniego. Analitycy jednoznacznie wskazują na spowolnienie dynamiki i mniejszy optymizm. Jest to również spory problem, jeśli pod uwagę weźmie się wciąż rosnący popyt na rynku.

Sierpień był już drugim miesiącem, w którym odnotowano spadek liczby nowych projektów. HRE Investments wskazuje przede wszystkim na spadek, który ma być przyczyną wysokiej bazy odnotowanej w ubiegłym roku. Warto przypomnieć, że aktywność deweloperów w minionym roku była rekordowa.

Jednak zauważalny już jest wpływ szeroko dyskutowanej nowelizacji ustawy deweloperskiej, która niedawno weszła w życie. Na jej podstawie nałożone zostaną nowe koszty i obowiązki. Jednym z nich jest konieczność wnoszenia składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Biorąc pod uwagę, że statystyczny okres trwania budowy bloku mieszkalnego wynosi 24 miesiące, w 2024 roku deweloperzy w Polsce oddadzą do użytkowania znacznie mniej mieszkań. Według wielu prognoz już w 2023 roku sytuacja gospodarcza w kraju ma ulec polepszeniu, tak więc konieczne wydaje się zapewnienie wysokiej podaży. Jeśli dostęp do kredytów będzie ułatwiony, wzrost będzie także popyt. A jeśli mieszkań będzie mniej na rynku, może to po raz kolejny wpłynąć na ceny.

Spadek liczby budowanych dziś mieszkań oznacza ponadto, że sektor budownictwa mieszkaniowego wyraźnie hamuje w momencie, w którym w Polsce nie tylko brakuje mieszkań, ale brakuje ich nawet więcej niż rok czy dwa lata temu ze względu na migrację (analitycy HRE Investments niedobory szacują na około 2 miliony lokali). Szczególnie mocno widać to na rynku najmu, gdzie w porównaniu z ubiegłym rokiem wolnych lokali jest mniej, a ceny wyraźnie wzrosły (o około 20-30% r/r).

Deweloperzy obecnie mają problemy nie tylko z kredytami, ale również zmagają się z rosnącymi cenami materiałów budowlanych. W trudnych warunkach chcą także chronić swoje marże, co prowadzi do patowej sytuacji na rynku.

HRE wskazuje również na liczbę wydawanych pozwoleń deweloperów. W sierpniu było to 14,1 tysięcy, czyli o 14,5% mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Niepokoić może zatem fakt, że planowanych jest sporo mniej inwestycji.

Efekt takiego działania jest prosty do przewidzenia. Biorąc pod uwagę, że statystyczna budowa bloku mieszkalnego w Polsce trwa 2 lata, możemy prognozować, że w 2024 roku deweloperzy oddadzą do użytkowania znacznie mniej mieszkań.

<https://obserwatorgospodarczy.pl/2022/09/22/w-polsce-brakuje-2-mln-mieszkan-wkrotce-moze-byc-jeszcze-gorzej/>

Rynek nieruchomości zamarł pod względem liczby transakcji, teraz czas na spadek cen - wynika z analiz PKO BP

W II kw. 2022 r. na 6 największych rynkach deweloperzy sprzedali o ponad 50% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, zmiana k/k wynosi -12%. Te wyniki wyraźnie wskazują na ochłodzenie na rynku nieruchomości w Polsce. Ponadto Centrum Analiz PKO Banku Polskiego w raporcie „Rynek Mieszkaniowy 3q22” przewiduje realny spadek cen mieszkań w kolejnych kwartałach.

Gwałtownie malejąca liczba transakcji.

Po rekordach w liczbach transakcji z zeszłego roku nie ma już śladu. Już w I kw. br. obserwowaliśmy spadek liczby transakcji o 80% względem I kw. r/r.

TABELKA „Dynamika liczby transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym”

Dynamika liczby transakcji - rynek pierwotny (CBN)

Rynek pierwotny	1h20	2h20	1h21	2h21	1h22
Warszawa	-12	-20	58	23	-51
Kraków	-20	-28	63	81	-43
Łódź	-25	-34	100	56	-74
Wrocław	-32	-44	74	110	-59
Poznań	-23	-32	83	24	-69
Gdańsk	-40	-29	164	66	-62
Szczecin	-34	-17	22	31	-64
Bydgoszcz	-38	-2	141	95	-67
Lublin	-8	-36	44	19	-61
Katowice	-28	-35	26	27	-52
Białystok	-7	-22	64	27	-81
Kielce	-16	2	-5	-5	-56
Rzeszów	-19	1	71	0	-71
Olsztyn	-10	-61	61	138	-70
Opole	8	60	58	13	-68
Zielona Góra	-25	-33	82	21	-73

Dynamika liczby transakcji - rynek wtórny (CBN)

Rynek wtórny	1h20	2h20	1h21	2h21	1h22
Warszawa	-18	-26	18	49	-45
Kraków	-34	-33	38	58	-45
Łódź	-19	-32	4	61	-44
Wrocław	-30	-26	7	58	-50
Poznań	-13	-21	26	42	-50
Gdańsk	-21	-38	2	92	-46
Szczecin	8	-32	5	71	-52
Bydgoszcz	3	-21	3	48	-52
Lublin	-16	-26	2	45	-39
Katowice	-37	-30	7	53	-34
Białystok	-22	-17	7	32	-39
Kielce	-28	-22	31	31	-80
Rzeszów	-18	-35	10	60	-55
Olsztyn	20	-28	34	76	-62
Opole	-38	-61	12	88	-66
Zielona Góra	9	-4	43	-2	-56

Źródło: PKO Bank Polski

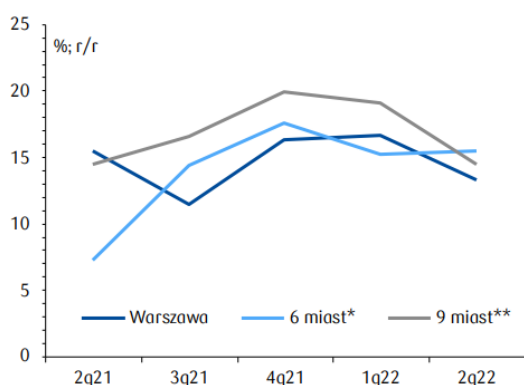
Na załączonej tabeli widać, że gwałtowniej reaguje rynek pierwotny, szczególnie w mniejszych miastach. Jak napisano w analizie PKO Banku Polskiego, tak znaczące spadki mogą doprowadzić do skrajnych sytuacji, ale również trudniejszej oceny trendów na rynku.

„Może pojawić się więcej sytuacji skrajnych, gdy na średnią składają się tańsze, mniejsze mieszkania na peryferiach, o nieciekawej lokalizacji szczegółowej, czy w mniejszych ośrodkach i atrakcyjne mieszkania w centrum miasta, czy całorocznym ośrodku wypoczynkowym (zwykle trzymają cenę).” – czytamy w analizie.

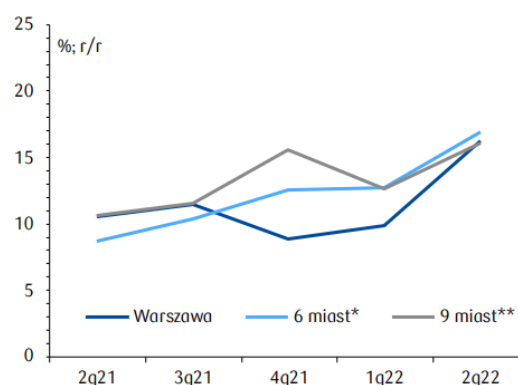
W II kw. zaobserwowano spowolnienie realnego wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym, ze szczególnym akcentem na Warszawę i mniejsze województwa. Wzrost nominalny wciąż był dwucyfrowy, w odniesieniu rok do roku.

W ostatnich latach, wg szacunków NBP na podstawie badań ankietowych klientów, ok. 65-75% mieszkań jest kupowane na potrzeby własne (pierwsze mieszkanie lub poprawa warunków bytowych), są one zwykle finansowane z przewagą kredytu bankowego. Z kolei zakupy inwestycyjne (na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie) stanowiły dotychczas ok. 35% kupowanych mieszkań, z przewagą finansowania środkami własnymi (ok. 80%). W 2q22 w opinii deweloperów (informacja prasowa) udział zakupów inwestycyjnych dochodził do nawet 70%-80% przy ostro spadających zakupach z udziałem kredytu.

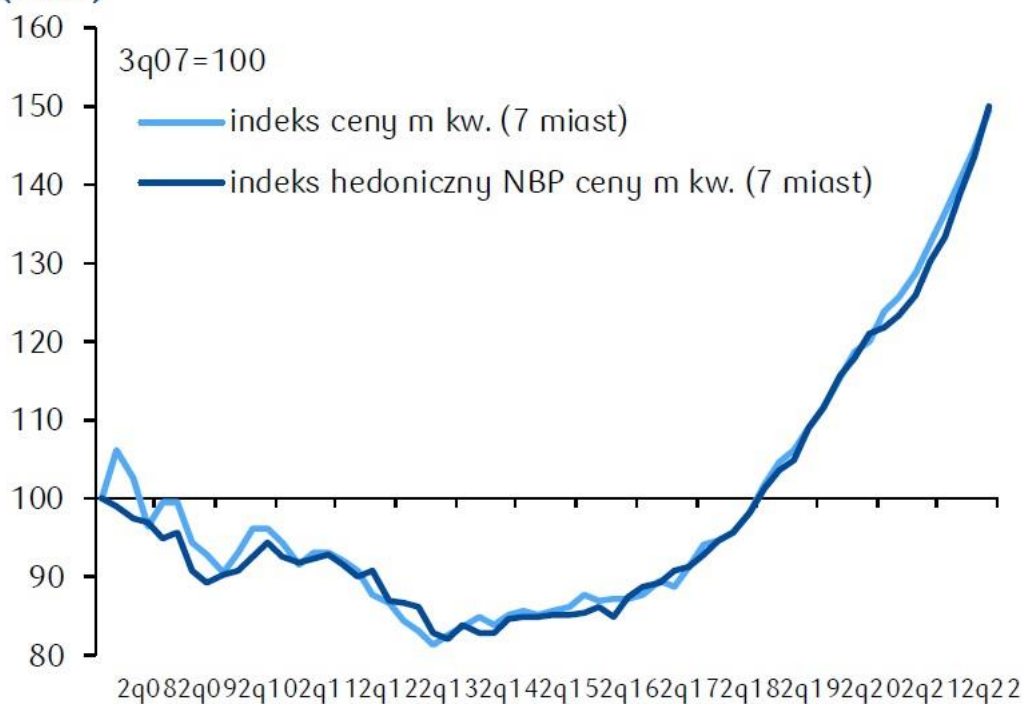
Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek pierwotny (CBN)



Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek wtórny (CBN)

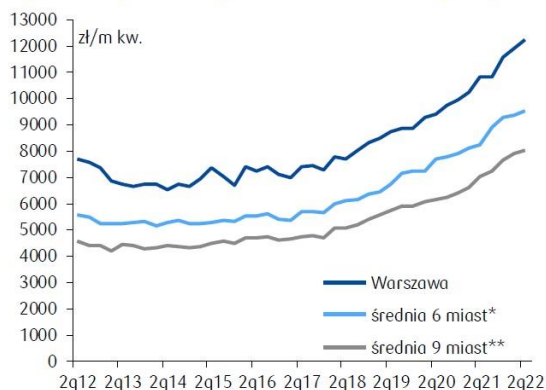


Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach\* (NBP)

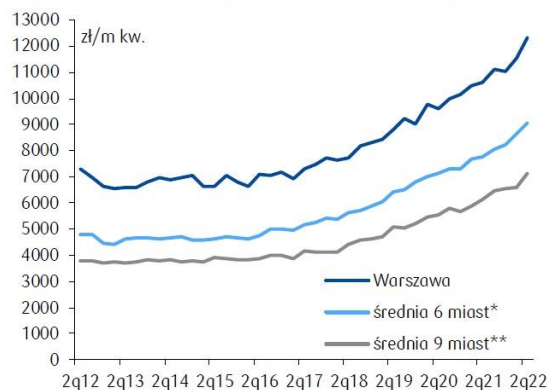


\* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk. 3 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny



Wyk. 4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny



\* Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin \*\* Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

Źródło: PKO Bank Polski

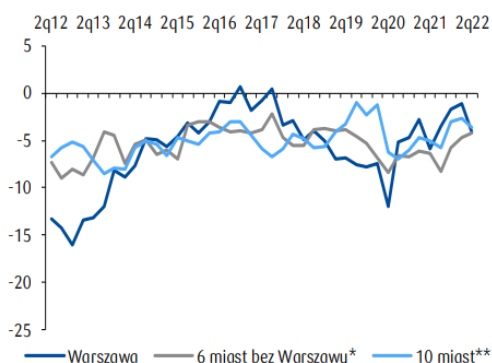
Z kolei na rynku wtórnym, w odniesieniu kwartał do kwartału, ceny prezentowały się podobnie, jednak pozostawały w trendzie wzrostowym.

Jeśli porównamy ceny transakcyjne i ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w II kw., rozpiętość wzrosła nieznacznie, warto w tym miejscu zauważyć, że dzięki temu pojawia się już miejsce na negocjacje ceny.

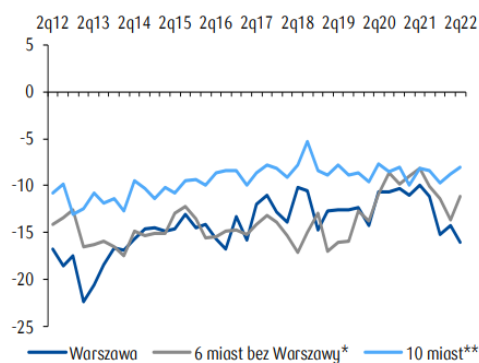
Na rynku wtórnym różnica w cenach transakcyjnych i ofertowych jest już większa.

„Na rynku wtórnym cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 8-16%), szczególnie w największych aglomeracjach, co wynika z naturalnie większego zróżnicowania oferty” – napisano w raporcie.

Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q12-2q22



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q12-2q22



\* 6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia; \*\* 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;  
Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

Źródło: PKO Bank Polski

## Rynek reaguje na rosnące stopy procentowe

Cykl podwyżek stóp procentowych NBP, zaostrzenia KNF, które obowiązują od kwietnia br., zmniejszają zdolność kredytową Polaków. Dodatkowo od grudnia 2021 regularnie maleje zarówno liczba, jak i wartość zapytań o nowe finansowania.

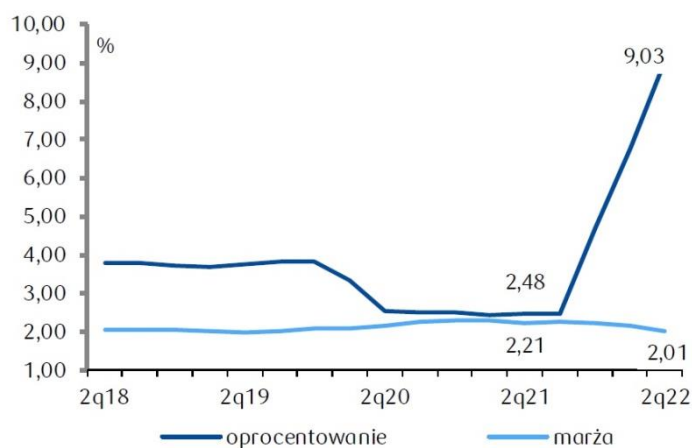
W szczególności KNF zaleca bankom: (1) przy wyliczaniu zdolności kredytowej uwzględnianie wyższych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego; (2) do liczenia zdolności kredytowej przyjmowanie oprocentowania powiększonego o 5 pp (a nie 2,5 pp jak dotychczas); (3) wskaźnik DSTI (koszty miesięcznej obsługi długu do dochodu rozporządzalnego) ma nie przekraczać 40% przy niższych i 50% przy wyższych dochodach kredytobiorcy. Celem KNF jest ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego w sytuacji rosnących wraz ze wzrostem stóp procentowych kosztów obsługi zadłużenia przez kredytobiorców.

Zgodnie z nowelizacją Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie od 1 lipca'21 banki, oceniając zdolność kredytową klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny, muszą ją liczyć dla maksymalnie 25 lat, nawet jeśli kredytobiorca zamierza zaciągnąć kredyt na okres dłuższy, czyli np. 30 bądź 35 lat. Nowelizacja wprowadziła też dalsze ograniczenia przy kredycie walutowym - w przypadku dochodu kredytobiorcy uzyskiwanego w walucie obcej przy kalkulacji zdolności kredytowej musi on ulec sztucznej deprecjacji/obniżeniu o 50% na okoliczność ryzyka kursowego (niekorzystna zmiana kursu). Kolejne zalecenie KNF to wprowadzenie do oferty każdego banku (z wyjątkiem spółdzielczych) kredytu ze stałym oprocentowaniem.

Według najświeższych danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) wartość zapytań w sierpniu 2022 r. o ponad 70% r/r, w lipcu było to -66,8%, a w czerwcu 60% r/r. Sierpniowa liczba zapytań zmalała o 70,9%. Według oficjalnych danych sierpniowy odczyt BIK Indeksy był najniższy od stycznia 2008 r. i potwierdza hamowanie na rynku kredytów mieszkaniowych.

W skrócie w II kw. obserwowaliśmy na rynku znaczący spadek popytu na mieszkania, jednocześnie większą podaż mieszkań.

### Wyk. 12 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego\*

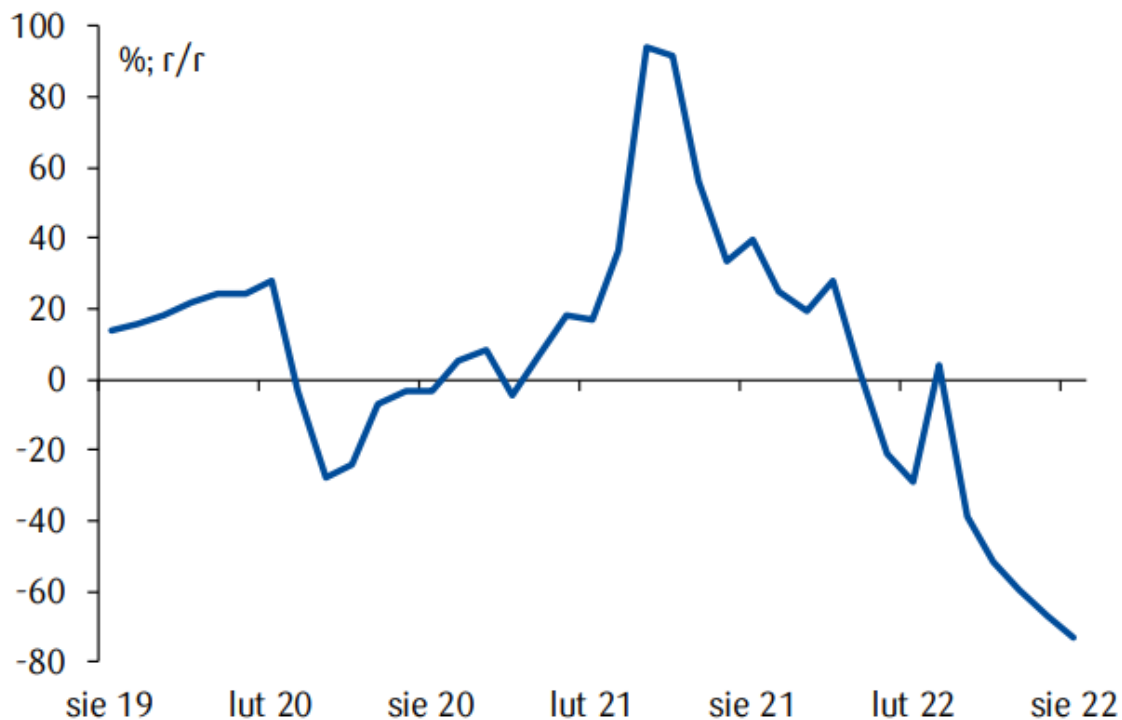


\* kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75%

Źródło: AMRON na podstawie ofert banków; Raport AMRON-SARFIN 2/2022



## Wyk. 13 Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)

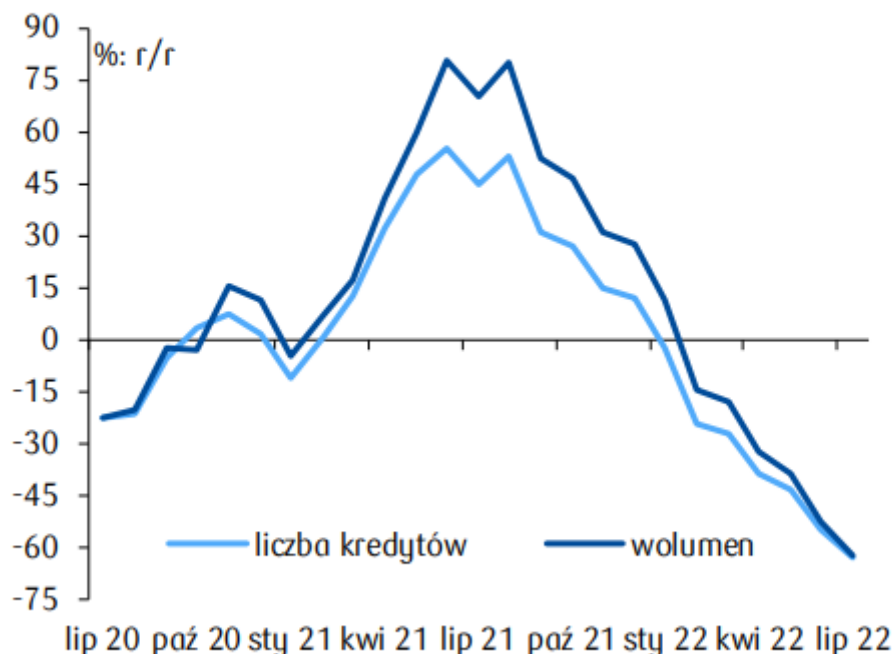


Źródło: BIK, Informacja prasowa z września'19-września'22

Z kolei według danych AMRON na koniec II kw. oprocentowanie kredytu mieszkaniowego (na 300 tys. zł i 25 lat) wynosiło ponad 9%. Co prawda w tym okresie średnia marża kredytu hipotecznego zmalała, ale nieznacznie do 1,98%. W oczywisty sposób odbiło się to na popycie na kredyty, ale również konkurencyjność między bankami.

W II kw. banki udzieliły 38,4 tys. nowych kredytów, czyli o 42% mniej niż II kw. 2021 r. i o 19,6% mniej niż w I kw. 22 r. Są to najniższe wartości od I kw. 2009 r. Wartość udzielonych kredytów spadła o 39% r/r, o 20% k/k i wyniosła 13,5 mld zł.

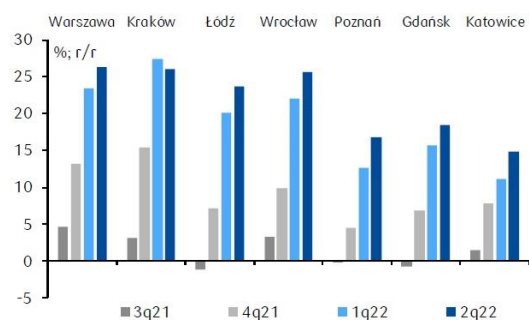
## Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Newsletter kredytowy BIK z sierpnia'20-sierpnia'22

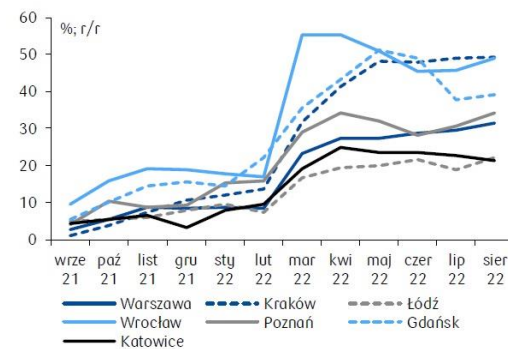
Na rynku wynajmu w 2q22 stawki w dalszym ciągu rosną, choć wolniej niż w 1q22. Jest to efekt potrzeb mieszkaniowych uchodźców wojennych z Ukrainy, wzrostu popytu na wynajem mieszkania ze strony osób, które nie mają zdolności kredytowej po zaostrzeniu polityki kredytowej banków, a także efekt oczekiwania wyższej stopy zwrotu przez inwestorów w konsekwencji wzrostu rynkowych stóp procentowych. Przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i dużym popycie prawdopodobnie stawki wynajmu dłużej pozostaną na wysokim poziomie.

Wyk. 15 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Wyk. 16 Zmiana stawek ofertowych wynajmu r/r w największych aglomeracjach



Źródło: dane z portali z ogłoszeniami; PKO Bank Polski

Do Polski od momentu wybuchu wojny przyjechało do końca sierpnia 5,96 mln osób, a wyjechało na Ukrainę 4,16 mln; szacuje się, że co najmniej ok. 750 tys. osób zostanie w Polsce na dłużej. Kolejną przesłanką wzrostu stawek wynajmu w 2q22 był też większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które nie mają zdolności kredytowej przy obecnie zaostrożonej polityce kredytowej banków, a także studentów, którzy często już pod koniec roku akademickiego poszukują mieszkania na kolejny rok.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 64 miastach) w 2q22 najbardziej wzrosły r/r stawki w Warszawie (26,3% vs 23,5% w 1q22), Krakowie (26,1% vs 27,5% w 1q22) oraz Wrocławiu (25,7% vs 22,1% w 1q22); w pozostałych analizowanych największych miastach wzrost był dwucyfrowy w granicach 15-24%.

Analiza stawek ofertowych w kolejnych miesiącach 3q22 wskazuje na ich dalszy, ale już wolniejszy wzrost; stawki od września'21 kształtują się powyżej poziomu notowanego przed wybuchem epidemii COVID-19. Przy krótkookresowo ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i wysokim popycie na te mieszkania, prawdopodobnie stawki wynajmu utrzymują się dłużej na wysokim poziomie, zachęcając do inwestowania w ten rynek. Ograniczeniem może być nie-pewność regulacyjna, często dotycząca ten rynek (ostatnio to zapowiedzi regulacji dotyczących opodatkowania pustostanów).

Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalarki, mieszkania). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

**Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich - skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2020 (3,3% vs 20,4% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.**

W obszarze wynajmu rynkowego sytuuje się najem instytucjonalny – oferta kompleksowej obsługi najemcy przez profesjonalnie zajmującego się tym operatora, adresowana do osób, których nie stać na zakup mieszkania (i które jednocześnie nie kwalifikują się na mieszkanie socjalne), jak również do osób, które preferują wynajem mieszkania wobec własności (zakupu na kredyt) mieszkania. Rozwój segmentu PRS (Private Rented Sector) w Polsce znacząco wzmocniły konsekwencje pandemii dla rynków nieruchomości – zagraniczni inwestorzy szukali względnie bezpiecznych aktywów (a do takich są zaliczane aktywa mieszkaniowe) w sytuacji problemów strukturalnych innych segmentów nieruchomości – w szczególności nieruchomości handlowych i biurowych.

Na rynku jest obecnie 7,3 tys. mieszkań gotowych do wynajmu instytucjonalnego, są one zlokalizowane głównie w największych aglomeracjach. Najwięcej lokali oferuje Resi4Rent (2,3 tys. lokali) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (2 tys. lokali). W trakcie budowy lub w fazie planowania jest łącznie ok. 25 tys. mieszkań.

**Według szacunków Fundacji Rynku Wynajmu zasób PRS w perspektywie 2028 może wynosić ok. 100 tys. mieszkań (łącznie mieszkania istniejące w budowie oraz zapowiedzi inwestycyjne).**

W 2021 fundusze z rynku PRS kupiły 5,9 tys. lokali, tj. 17% ogólnej sprzedaży deweloperów powiązanych z rynkiem kapitałowym (w 2020 było to odpowiedni 0,9 tys. i 4%). Osłabienie popytu ze strony indywidualnych klientów w warunkach wysokiej inflacji i stóp procentowych skłania deweloperów do sprzedaży całych projektów funduszom - jest to atrakcyjne z punktu widzenia

zarządzania płynnością i ograniczania ryzyka, pozwala też na utrzymanie zdolności produkcyjnych i zakładanych poziomów sprzedaży. W 2022 rozpoczęcie działalności w segmencie PRS zapowiedział Ronson. Na rynek najmu instytucjonalnego wchodzi też Develia i Grupa Antczak. Wspomniane ok. 100 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie najbliższych 7 lat wobec obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym (i 15,2 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje jednak w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

<https://strefainwestorow.pl/artykuly/nieruchomosci/20220923/rynek-nieruchomosci-analiza-pko-bp>  
<https://www.pkobp.pl/centrum-analiz/nieruchomosci/nieruchomosci-mieszkaniowe/rynek-mieszkaniowy-3q22-wolniejszy-wzrost-cen-coraz-mniej-transakcji/>

#### PULS NIERUCHOMOŚCI: AAAAA STUDENT SZUKA MIESZKANIA

Wrzesień i październik to okres największego zainteresowania najmem mieszkania ze strony studentów. Tą formą zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej zainteresowani są głównie studenci stacjonarni, jednak to studenci niestacjonarni dysponują większym budżetem.

#### **Studenci stacjonarni relatywnie częściej niż niestacjonarni współdzielą najmowane mieszkanie z innymi lokatorami. Około jedna trzecia z nich decyduje się na współdzielenie pokoju.**

Wyzwaniem dla studentów w roku akademickim 2022/23 będzie znalezienie mieszkania w akceptowalnym budżecie. Napływ uchodźców wraz z wybuchem wojny w Ukrainie mocno ograniczył ofertę mieszkań i wywindował stawki za wynajem. Oceniamy, że zainteresowanie miejscem w akademiku może być wyraźnie wyższe niż w poprzednich latach, zwłaszcza w miastach o dużym przyptywie uchodźców (Wrocław, Kraków, Gdańsk) przy prawdopodobnym utrzymaniu ograniczenia liczby miejsc w pokojach domów studenckich w konsekwencji pandemii Covid-19.

Oceniamy, że czynsze na rynku najmu mieszkań pozostaną pod presją wzrostową w najbliższych miesiącach z uwagi na silny wzrost stóp procentowych w ostatnim czasie. Szanse na wyhamowanie tendencji wzrostowej stawek najmu widzimy w drugim półroczu 2023 wraz z początkiem oczekiwanego przez nas cyklu obniżek oprocentowania.

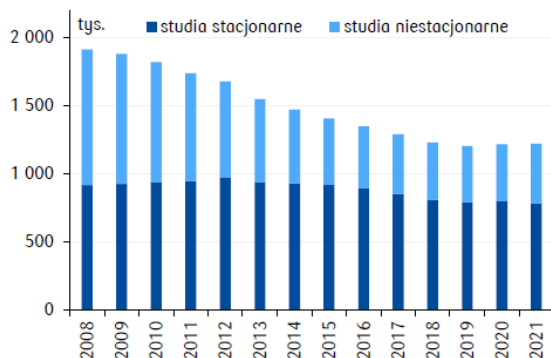
Wrzesień i październik to czas poszukiwania przez studentów stacjonarnych mieszkania do najmu. W poprzednich dwóch latach, gdy z uwagi na nadzwyczajne okoliczności pandemii nauka odbywała się w całości zdalnie lub w trybie hybrydowym, część studentów, którzy potencjalnie trafiliby na rynek najmu, pozostała w domach. Obecnie studenci nie mają już wątpliwości, czy nauka będzie odbywała się w trybie stacjonarnym, i wrócili na rynek najmu w największych ośrodkach akademickich.

#### Najem mieszkania szczególnie popularny wśród studentów stacjonarnych

Od 2006 liczba studentów z roku na rok maleje i obecnie jest o ponad jedną trzecią niższa niż 15 lat temu. Spadek liczby słuchaczy notowany jest przede wszystkim w przypadku studiów niestacjonarnych. Obecnie na studiach stacjonarnych studiuje ok. 64% ogółu studentów, podczas gdy jeszcze w pierwszej dekadzie obecnego wieku liczba studentów trybu stacjonarnego była równa liczbie studentów trybu niestacjonarnego. Warto przy tym dodać, że studenci stacjonarni relatywnie częściej poszukują mieszkania do najmu. Według cyklicznego badania ankietowego przeprowadzanego przez Centrum AMRON w wynajmowanej nieruchomości mieszkało 48% studentów uczących się w trybie stacjonarnym wobec 27% studentów niestacjonarnych. W przypadku trybu niestacjonarnego dużo częściej formą zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej jest mieszkanie u rodziny, jak również we własnej nieruchomości. Studenci niestacjonarni relatywnie

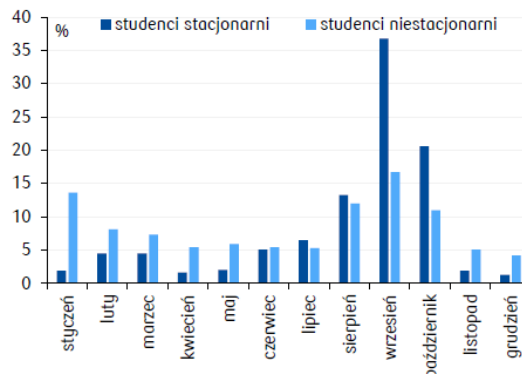
rzadziej współdzielą najmowaną nieruchomość, a w przypadku współdzielenia zamieszkują w mniej zagęszczonych lokalach.

#### Liczba studentów w Polsce



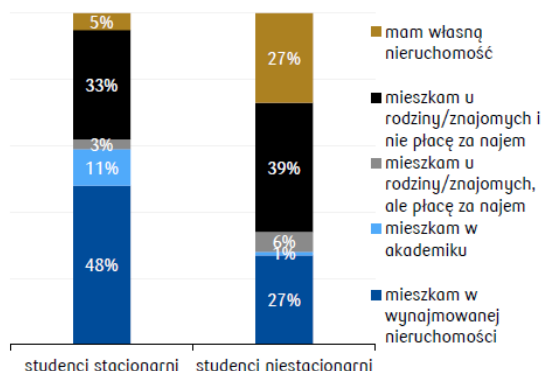
Zródło: GUS

#### Miesiąc zawierania umowy najmu



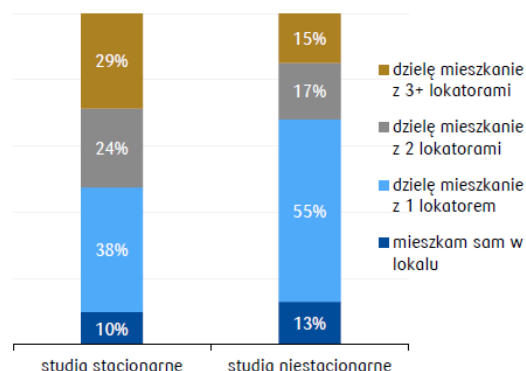
Zródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

#### Status mieszkaniowy studentów



Zródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

#### Współdzielenie najmowanej nieruchomości



Zródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

#### Student szuka najmu w tańszym segmencie

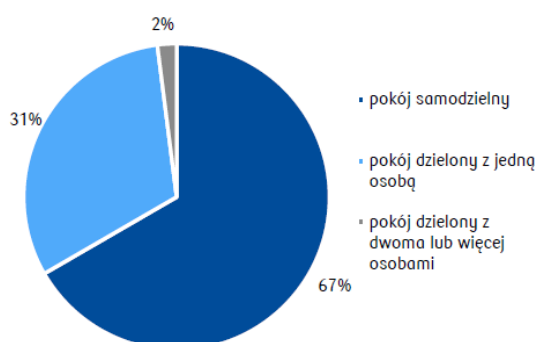
Budżet studencki przeznaczony na pokrycie kosztów najmu nie jest wysoki. W przypadku studentów stacjonarnych zawiera się on najczęściej w przedziale od 750 zł do 1000 zł. W konfrontacji z rynkowymi cenami najmu lokali mieszkalnych oznacza to, że przeciętny student musi szukać mieszkania w odległych lokalizacjach lub niższym standardzie. Pewnym rozwiązaniem zmieszczenia się w budżecie jest współdzielenie pokoju z innym lokatorem – decyduje się na nie co trzeci student. Najtańszym sposobem zakwaterowania studenta jest najem pokoju w akademiku uczelnianym – takie rozwiązanie jest o ok. 30% tańsze od najmu pokoju w nieruchomości prywatnej. Zainteresowania akademikami w roku 2022/23 może być wyraźnie silniejsze niż w ubiegłych latach z uwagi na silne wzrosty czynszów na rynku najmu. Warto przy tym dodać, że liczba miejsc w akademikach może być wciąż pod negatywną presją zmniejszania zagęszczenia w pokojach w trakcie pandemii Covid-19.

Studenci niestacjonarni, choć zdecydowanie rzadziej poszukują lokalu do wynajęcia, dysponują wyraźnie wyższym budżetem. Aż 37% tej grupy płaci miesięcznie za wynajem lokalu powyżej 1250 zł, co zdecydowanie pozwala na samodzielny najem pokoju w nieruchomości prywatnej.

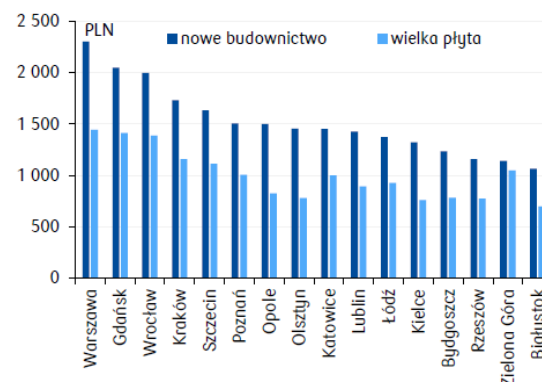
Z uwagi na istotne ograniczenia budżetowe studenci odbywający naukę w trybie stacjonarnym w większości współdzielą zamieszkiwaną nieruchomość z co najmniej dwoma lokatorami. Komfort zamieszkania studentów niestacjonarnych jest istotnie wyższy, gdyż w przypadku tej grupy niecała jedna trzecia osób decyduje się na zamieszkanie z co najmniej dodatkowymi dwoma lokatorami.

**Po silnym wzroście stawek za wynajem w ostatnich miesiącach skłonność do współdzielenia mieszkania czy pokoju mogła się zwiększyć.**

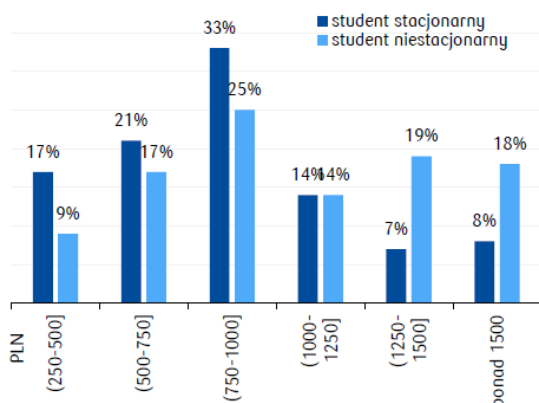
Współdzielenie pokoju w nieruchomości



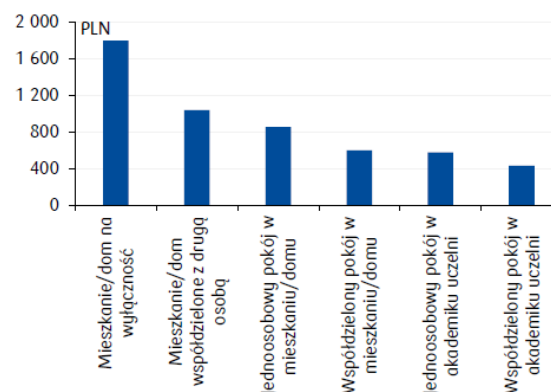
Średnie rynkowe ceny najmu za pokój



Deklarowane przez studentów przeciętne koszty najmu



Deklarowane przez studentów średnie koszty najmu w Warszawie w zależności od rodzaju nieruchomości



Fundusz Mieszkaniowy Taxus Fund S.A. zwyczajowo nie będzie wynajmował pokoi w posiadanych mieszkaniach na okresy krótsze niż dwa czy trzy lata z nakierowaniem na umowę trzyletnią. Będą zdarzać się wyjątki np. pomoc młodym rodziną gdy inny właściciel postawi przed faktem dokonany i prosi o wyprowadzenie się z mieszkania w ciągu np. tygodnia – takie przypadki lub gorsze niestety zdarzają się na rynku. Taki najem jest odpowiednio droższy niż w umowie trzyletniej jednak nadal dużo tańszy niż hotel w szczególności np. dla 3 osób. Nie ma opcji aby najemcy nie płacili za wynajmowane pokoje nawet jak w nich nie mieszkają w okresie letnim – pomysły głównie studentów stacjonarnych. Dlatego najlepszą grupą studentów dla Funduszu są osoby już na stałe pracujące tam w ogóle taki problem z doświadczenia nie jest poruszany co idealnie pokrywa się z wykresem zawierania umów przez studentów. Mając na względzie doświadczenie Zarząd niechętnie będzie wynajmował jeden pokoju dwóm niespokrewnionym najemcom (mimo że taki najem pokoi na duży

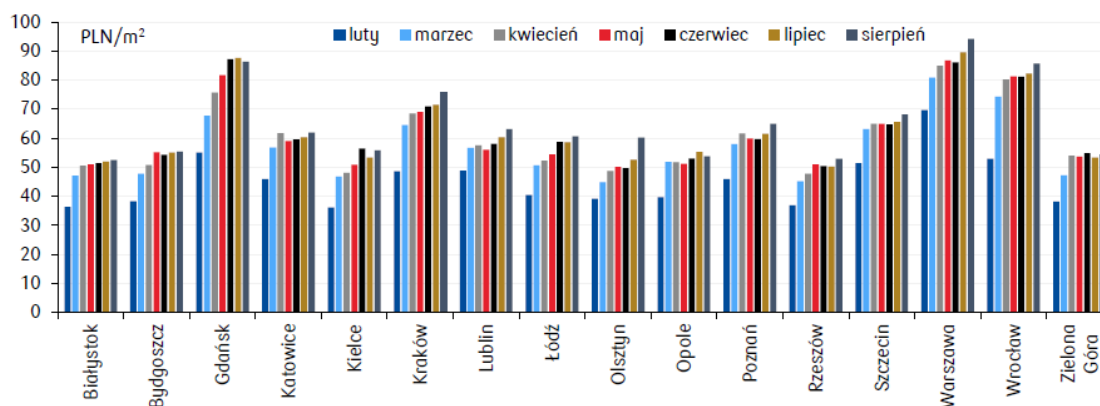
udział w rynku) z praktyki to tylko problem - współdzielenie pokoju w systemie akademickim (2 lub nawet 3 niespokrewnione osoby w jednym pokoju).

**Każdy młody człowiek chce mieć swoje życie więc lepiej jest przygotowywać pokoje aby nadawały się aby jak najlepiej mogła w nich funkcjonować jedna osoba, para lub para z dzieckiem.**

Z praktyki Zarządu zdarzało się że na rynku niedoświadczony właściciel usuwał z wynajmowanego mieszkania kobietę w ciąży z 2 małym dzieckiem i partnerem wynajęcie pokoju w tym konkretnym przypadku na okres krótkoterminowy (ponad półroczny) dało tej rodzinie swobodę znalezienia nowego mieszkania do wynajęcia w całości także zaoszczędzenia środków pieniężnych. Przedmiotowa rodzina nigdy nie miała zaległości czynszowych nawet płaciła przed terminem.

Koszty najmu rosną z uwagi na wyższe stopy procentowe i napływ imigrantów

#### Średnie rynkowe ceny najmu



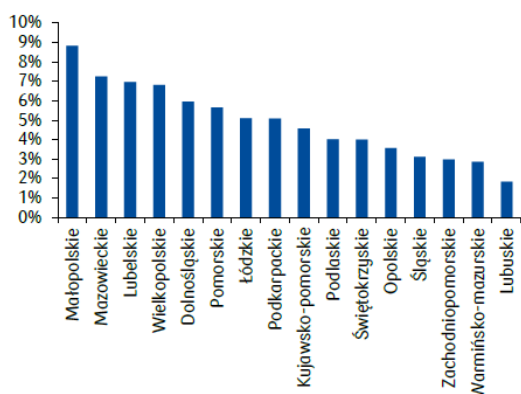
Zródło: Grupa PKO Banku Polskiego, Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

Znalezienie zakwaterowania w akceptowalnym budżecie może być dla studentów w roku akademickim 2022/23 wyzwaniem nie mniejszym niż sesja egzaminacyjna. Wraz z wybuchem wojny w Ukrainie w lutym liczba ofert najmu skurczyła się drastycznie – w niektórych miastach, jak Gdańsk, Kraków czy Wrocław, w ciągu dwóch miesięcy podaż wolnych mieszkań zmniejszyła się o 70%. W kolejnych miesiącach obserwowaliśmy stopniowe zwiększanie się oferty wraz z odpływem części uchodźców, obecnie jest ona jednak wciąż o ok. 40% mniejsza niż przed wybuchem wojny. W reakcji na silny szok popytowy stawki za wynajem mocno wzrosły. W wymienionych wyżej Wrocławiu, Gdańsku czy Krakowie najem jest obecnie droższy o ponad połowę względem lutego. I to właśnie w tych miastach obserwujemy największy wzrost aplikacji o miejsce akademiku – o 30% r/r.

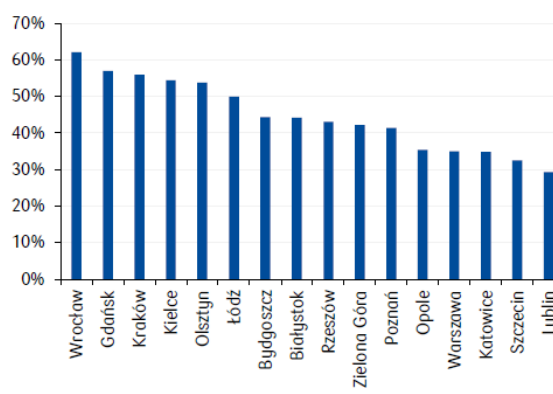
Oceniamy, że czynsze pozostaną pod presją wzrostową w najbliższych miesiącach. Dzieje się tak wskutek silnego wzrostu stóp procentowych, który zmniejszył zdolność kredytową i zmusił część potencjalnych kupujących mieszkanie do jego najmowania. Dodatkowo właściciele mieszkań zwiększyli swoje oczekiwania co do wysokości stóp zwrotu z inwestycji. Warto także odnotować, że obecnie przejściowo cena za najem mieszkania jest niższa od raty odsetkowej kredytu, co zwiększa zainteresowanie rynkiem najmu. Sytuacja taka zachodzi wówczas, gdy oprocentowanie długoterminowe, które stanowi o stopie kapitalizacji na rynku najmu i wpływa na wysokość czynszów, jest niższe od krótkoterminowego, które wpływa na wysokość raty kredytu. Odwrócenie krzywej dochodowości jest sytuacją rzadką – jedynie przez 13% czasu w ostatnich 20 latach mieliśmy

do czynienia z takim zjawiskiem. Oczekiwane przez nas obniżki stóp procentowych i normalizacja krzywej dochodowości w drugim półroczu 2023 powinny wyhamować tempo wzrostu stawek na rynku najmu.

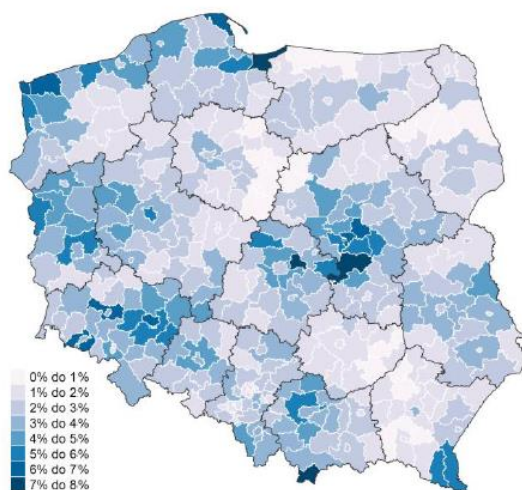
Studenci jako odsetek ludności miejskiej



Wzrost kosztów najmu w okresie luty-sierpień 2022

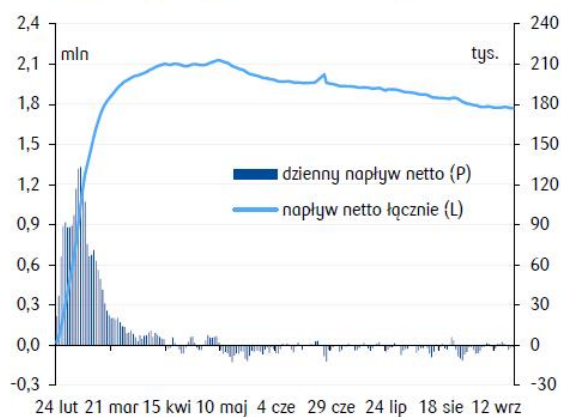


Zarejestrowani uchodźcy w relacji do liczby ludności powiatów



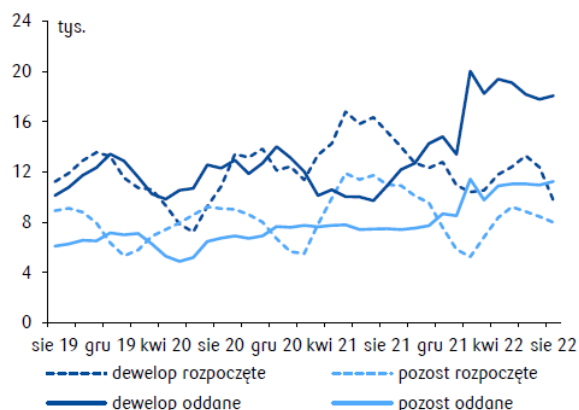
Źródło: GUS, Straż Graniczna, Grupa PKO Banku Polskiego

Przeptywy na granicy polsko-ukraińskiej



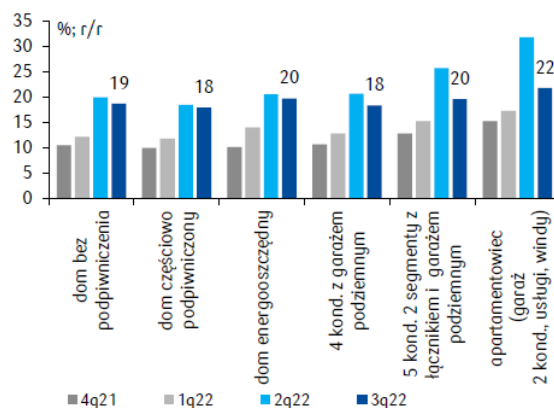


### Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



Źródło: GUS, PKO Bank Polski

### Koszty budowy mieszkań

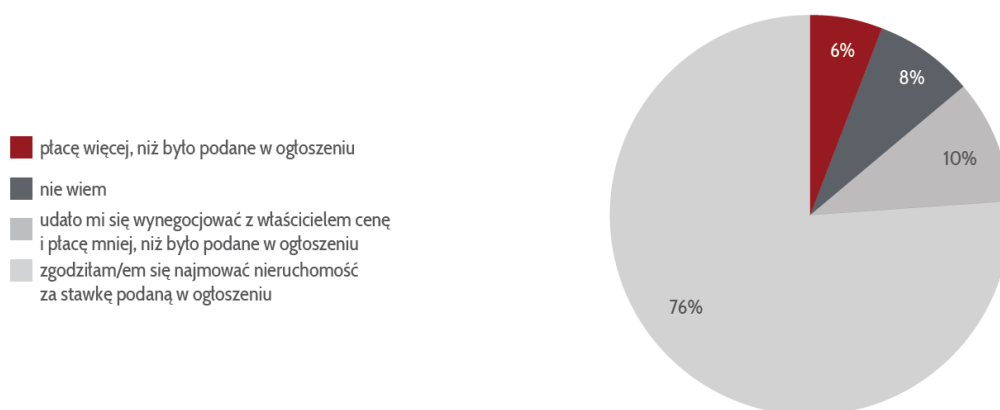


Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Według badania Centrum AMRON rynek najmu studenckiego w Polsce cieszy się dużym zainteresowaniem zarówno wśród inwestorów, jak i osób prywatnych.

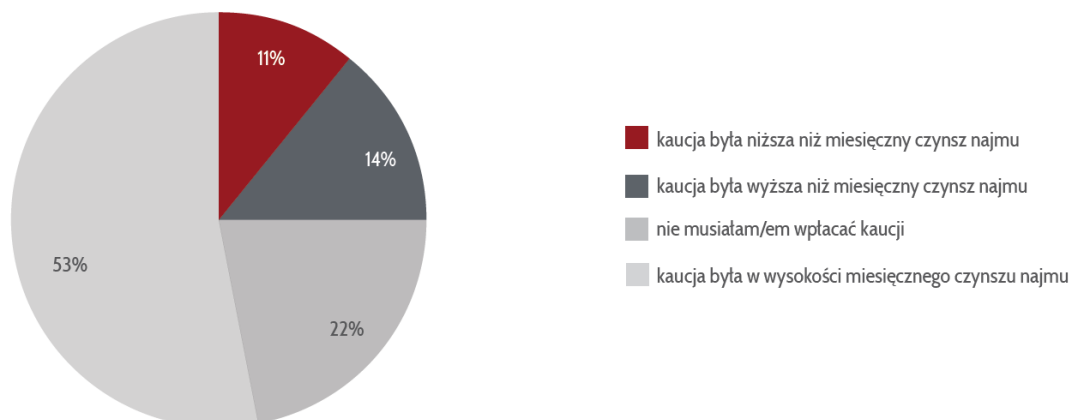
**Najem w Polsce nie jest tak popularny jak w krajach zachodnioeuropejskich, jednak można zaobserwować, że Polacy coraz bardziej przekonują się do takiej formy zabezpieczania swoich potrzeb mieszkaniowych. Największy odsetek wynajmujących stanowią osoby młode, a w szczególności studenci, dla których zakup własnego lokum jest często nieosiągalny ze względów finansowych. Niektórzy z nich jednak, pomimo możliwości posiadania mieszkania na własność, w tak młodym wieku nie decydują się na ten krok, wskazując na silną skłonność do migracji i mniejszą potrzebę stabilizacji życiowej.**

Z raportu wynika również iż ponad ¼ studentów zgodziło się na warunki proponowane przez właścicieli nieruchomości. Tylko 10% ankietowanych deklaruje, że udało im się wynegocjować niższą cenę. Nieznaczną część studentów odpowiedziało, że cena w umowie jest wyższa, niż była podawana w ofercie.



Wykres 11. Ceny najmu w ogłoszeniu a umowie najmu

Przy zawieraniu umowy najmu zazwyczaj pobierana jest kaucja. Jej wysokość wynosi zwykle równowartość miesięcznego czynszu. Jest ona dla najemcy formą zabezpieczenia realizacji umowy, a właścicielom nieruchomości daje możliwość pobrania środków w sytuacji, gdy nie otrzymają ustalonej opłaty od najemcy. Ponadto gdy lokator wyrządzi szkody i ich nie usunie, właściciel może z tych pieniędzy zaspokoić swoje roszczenie. Ok. 22% studentów zadeklarowało jednak, że w ich przypadku nie było wymagane wpłacenie kaucji.



Wykres 13. Kaucja w umowach najmu zawieranych przez studentów

Zarząd ma wypracowane takie rozwiązanie przy wynajmie pojedynczego pokoju iż pobiera kaucje w wysokości 1 miesięcznego czynszu z zaliczkami na wszystkie opłaty w przeliczeniu na rozbicie miesięczne w dniu wydania kluczy i podpisania umowy oraz jedną pełną opłatą miesięczną z góry. Często się zdarza że najemcy nie dysponują aż taką kwotą więc jeżeli dana osoba przekona Wynajmującego może otrzymać klucze przy mniejszej wpłacie, reszta jest rozbijana na bezpłatne raty. Zarząd stosuje również poręczenia w umowie osób bliskich lub przyjaciół. Przez lata Zarząd wypracował taką zasadę że jeżeli dany najemca nie dysponuje żadną gotówką nawet minimalną ilością oraz żadnym poręczeniem gdzie poręczenie osoby mającej stałe źródło utrzymania jest więcej wartą niż minimalna wpłata – Zarząd nie wynajmuje gdyż jest wysokie prawdopodobieństwo że dana osoba jest silnie uzależniona od narkotyków, alkoholu, hazardu może mieć skłonności do agresji itp. patologicznych zachowań. Dobieranie osób ugodowych w szczególności nie patologicznych (najgorsze są silne uzależnienia od narkotyków oraz alkoholu) jest istotne gdyż w takim mieszkaniu gdzie są 3 lub 4 pokoje w których mieszka zazwyczaj po jednej osobie na pokój ale zdarzają się i pary z dziećmi nawet jedna osoba patologiczna może zakłócić spokój bieżącego życia. Lepiej chwilę później wynająć niż źle wynająć. Ciekawym spostrzeżeniem jest że jeżeli w danej nieruchomości znajdują się młodzi rodzice z dzieckiem reszta osób mieszkających stara się pomóc przy dziecku.

Z doświadczenia jeżeli dana osoba dysponuje środkami na pełną opłatą miesięczną oraz pełną kaucje nie ma sensu jakoś intensywnie jej maglować z dolności płatniczej gdyż z doświadczenia takie osoby nawet jak tracą pracę szybko ją znajdują ponownie. Przy powtarzających się poślizgach płatności Zarząd wypracował rozwiązanie tj. zwiększenie kaucji o kwotę następnego miesięcznego czynszu rozbitej po 100 zł aby bardziej zniwelować brak terminowych płatności. Często przy pracownikach budowlanych rozliczanych w systemach tygodniowych zdarzają się sytuacje że te osoby z jakiś różnych powodów nie dostają wypłat na czas – taki mamy klimat po prostu..

Zarząd pozwala palić papierosy oraz spożywać alkohol wynajmowanych pokojach i taką samą zasadę przyjmie Fundusz warunkiem jest aby to nie uprzykrzało funkcjonowania innym.

Zarząd kategorycznie nie pozwala na przebywanie zwierząt w wynajmowanych pokojach pod karą umowną 1000 zł za dzień. Z doświadczenia osoby w szczególności młode nie potrafią zapanować na bieżącym funkcjonowaniem np. młodych psów a one powodują ogrom zniszczeń (zarówno wyposażenia właściciela oraz mienia współlokatorów) oraz często przy nie prawidłowej opiece załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne w częściach wspólnych mieszkania co utrudnia niezmiernie życie współlokatorów więc patrząc przez pryzmat skarg także właściciela.

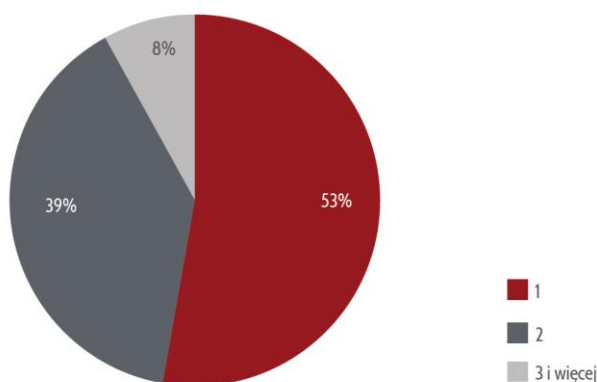
Warunki i ceny najmu studenckiego według szczegółowych danych Centrum AMRON

Wśród ankietowanych studentów uczących się w trybie stacjonarnym zaledwie 10% mieszka samodzielnie w wynajętej nieruchomości. Ok. 38% studentów uczących się stacjonarnie dzieli mieszkanie z jednym lokatorem, zaś ponad połowa – z dwoma lub więcej osobami.

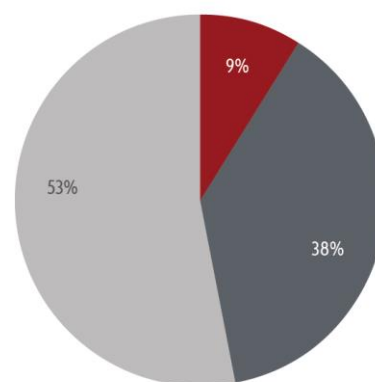
W pytaniu o liczbę pokoi w wynajmowanych nieruchomościach najczęściej padała odpowiedź, że są to kawalerki. W wynikach uwzględniono tych, którzy wynajmują lokal sami, jak również tych współdzielących mieszkanie lub dom. Dla lepszego porównania wyniki przedstawiono na oddzielnych wykresach. W obu przypadkach wyniki są zbliżone z tymi z zeszłorocznego raportu. Wśród osób mieszkających w pojedynkę najpopularniejsze są kawalerki, co wiąże się z niższymi kosztami wynajmu. Z kolei jedynie 8% osób wynajmujących lokum samotnie zdecydowało się na mieszkania 3-pokojowe lub większe.

**Wśród osób dzielących lokum z innymi osobami najpopularniejsze są duże mieszkania – 3 lub więcej pokojowe (53% z nich).**

Zaledwie 9% zdecydowało się na współdzielenie mieszkania jednopokojowego. Mieszkania dwupokojowe były wybierane przez 39% osób mieszkających w pojedynkę i 38% współdzielących wynajmowaną nieruchomość.

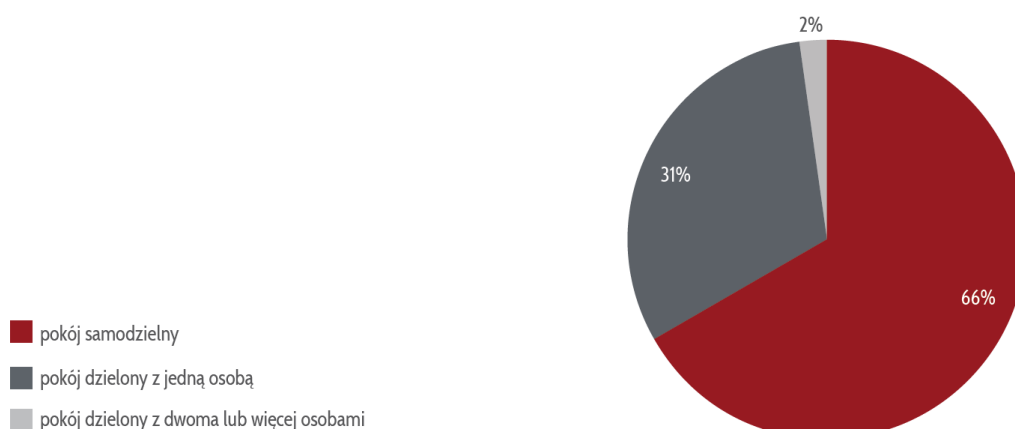


Wykres 16. Łączna liczba pokoi znajdujących się w mieszkaniach lub domach najmowanych przez studentów w pojedynkę



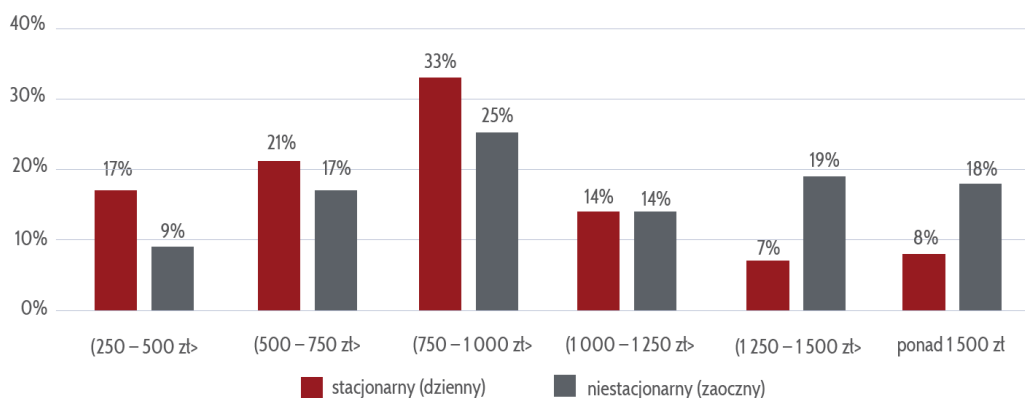
Wykres 17. Łączna liczba pokoi znajdujących się w najmowanej nieruchomości przez studentów z innymi lokatorami

**W grupie osób współdzielących mieszkanie, aż 66% respondentów wynajmowało samodzielny pokój, a 31% współdzieliło pokój z 1 osobą. Zaledwie 2% dzieli pokój z dwoma lub więcej osobami. Uzyskane wyniki są bardzo podobne do tych z raportu „Studenci na rynku nieruchomości” z 2021 r.**



Wykres 18. Udział studentów współdzielących pokój w nieruchomości prywatnej w 2022 r.

Badanie miesięcznych kosztów najmu wykazało, że w przypadku ok. 1/3 studentów stacjonarnych i ¼ niestacjonarnych ich opłaty za zakwaterowanie mieściły się w przedziale od 750 do 1000 zł. Widoczna jest tu także dysproporcja pomiędzy rozkładem kosztów w zależności od trybu studiów. Studenci stacjonarni częściej zdecydowali się na tańsze lokum. Na zakwaterowanie w przedziale cenowym do 500 zł zdecydowało się ok. 17% pytaných studentów studiów stacjonarnych, a wśród niestacjonarnych tylko 9%. Natomiast na ponoszenie kosztów powyżej 1500 zł zdecydowało się 8% studentów uczących się w trybie stacjonarnym i aż 18% w trybie niestacjonarnym.



Wykres 19. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu wśród studentów stacjonarnych i niestacjonarnych w 2022 r. przy uwzględnieniu przedziałów kwotowych

Liczba osób współdzielących wynajmowane mieszkanie lub dom ma wpływ na indywidualne koszty. **Dla studentów wynajęcie całego mieszkania jest prawie dwukrotnie droższe od wynajęcia tylko pokoju. Nie jest zaskoczeniem, że im wyższa liczba współlokatorów, tym opłaty są niższe.** Najtańszą formą zakwaterowania dla studentów kształcących się stacjonarnie jest zamieszkanie w pokoju w akademiku uczelnianym. Średni miesięczny koszt to 429 zł za pokój współdzielony i 573 zł za pokój jednoosobowy. **Opłaty za wynajęcie pokoju w akademiku prywatnym przewyższają koszty wynajęcia pokoju w nieruchomości prywatnej.** Często wynika to z wyższego standardu i dodatkowych udogodnień dla mieszkańców akademików. Opłaty za samodzielne wynajęcie mieszkania lub współdzielenie go z drugą osobą w przypadku studentów uczących się stacjonarnie i

niestacjonarnie kształtują się na podobnym poziomie – ponad 1700 zł za mieszkanie samodzielne i blisko 1100 zł za współdzielone z drugą osobą.

W roku akademickim 2021/22 studenci kształcący się w trybie niestacjonarnym za współdzielony pokój musieli średnio zapłacić 640 zł, a za jednoosobowy – 879 zł miesięcznie. Ich koledzy uczący się stacjonarnie płacili średnio nieco mniej – ok. 600 zł (pokój wieloosobowy) i 853 zł (pokój jednoosobowy). W przypadku mieszkania na wyłączność opłaty wynosiły średnio 1724 zł, zaś w przypadku współdzielenia z drugą osobą – 1177 zł.

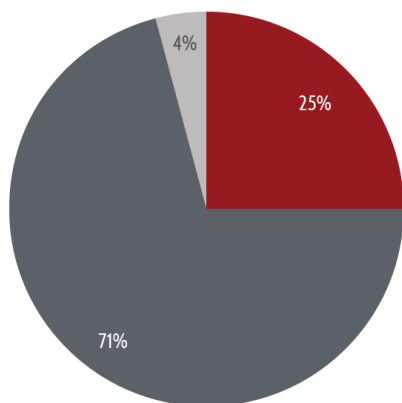
#### Standard najmowanych nieruchomości

Zadaniem ankietowanych było określenie standardu wynajmowanych przez nich nieruchomości w 3-stopniowej skali – standard niski/przeciętny/ wysoki. Ze względu na subiektywny charakter pojęcia standard nieruchomości zadaniem studentów było wybranie spośród prezentowanych zdjęć tego, na którym przedstawione lokum najbardziej przypomina to przez nich wynajmowane.

Analizując standard najmowanych nieruchomości, studenci najczęściej decydują się na wariant przeciętny (ponad 70% ankietowanych).

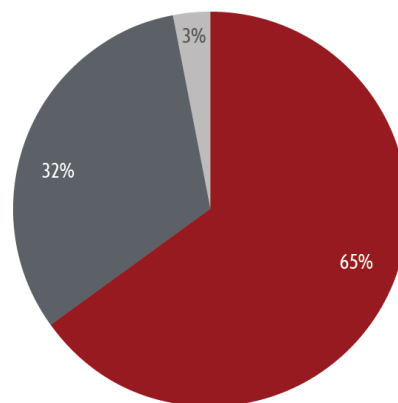
Ok. ¼ studentów kształcących się stacjonarnie wybrało gorsze warunki zamieszkania, by płacić mniej za zakwaterowanie. Zaledwie 4% ankietowanych w tej grupie oceniło standard wynajmowanych przez nich nieruchomości jako wysoki.

W ocenie studentów mieszkających w akademikach uczelnianych ich standard w większości przypadków został zaklasyfikowany jako niski (ok. 65% ankietowanych w tej grupie). Zaledwie 3% studentów uznaje akademiki jako miejsce o wysokim standardzie zamieszkania.



Wykres 22. Ocena standardu najmowanych nieruchomości prywatnych przez studentów stacjonarnych w 2022 r.

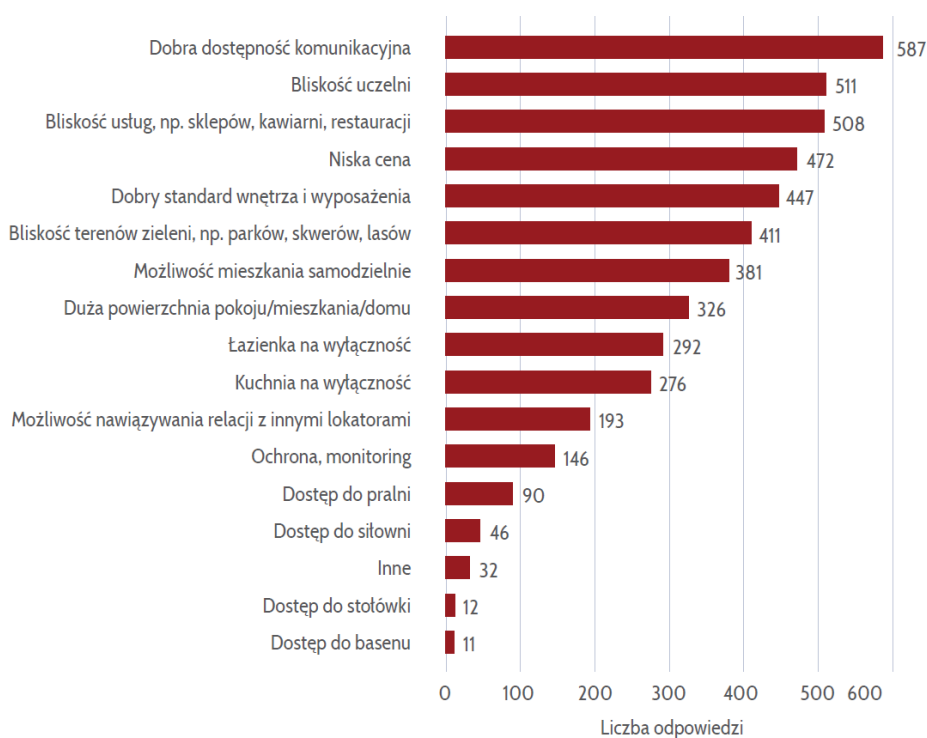
■ niski  
■ przeciętny  
■ wysoki



Wykres 23. Ocena standardu akademików uczelnianych przez studentów stacjonarnych w 2022 r.

Ankietowani zostali poproszeni o wskazanie pozytywnych i negatywnych aspektów mieszkania w wynajmowanym przez nich pokoju/mieszkanie/ domu lub pokoju w akademiku. Jako plus wynajmowanych nieruchomości studenci najczęściej wskazywali dostępność komunikacyjną i bliskość uczelni. Zwrócili również uwagę na dostępność punktów usługowych i sklepów.

W wynajmowanych pokojach bądź mieszkaniach respondentom najbardziej przeszkadza ich mała powierzchnia. Jako uciążliwe uznają też konieczność współdzielenia z innymi osobami przestrzeni wspólnych, tj. kuchni, czy łazienki. Zarówno w przypadku pozytywnych, jak i negatywnych ocen aspekty takie, jak bliskość terenów zieleni, czy dodatkowe udogodnienia były rzadziej wskazywane, co wskazuje na mniejsze ich znaczenie w ogólnej ocenie najmowanych nieruchomości.



Wykres 24. Pozytywne aspekty mieszkania w najmowanym przez studentów pokoju/mieszkania/domu lub pokoju w akademiku

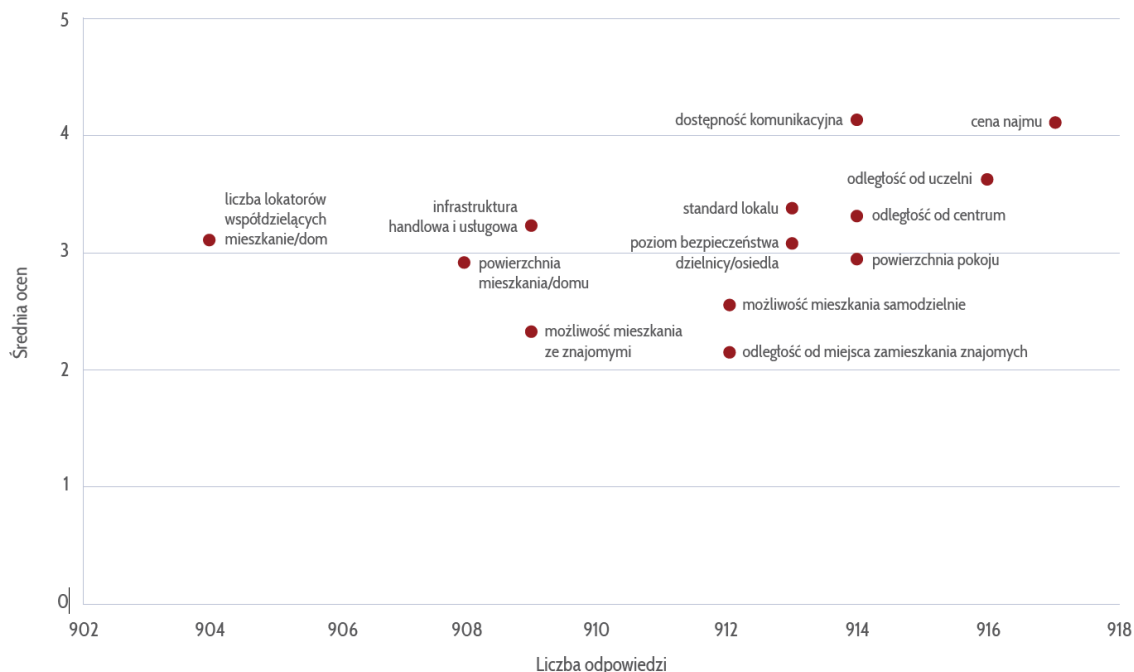


Wykres 25. Negatywne aspekty mieszkania w najmowanym przez studentów pokoju/mieszkania/domu lub pokoju w akademiku

### Wybór najmowanych nieruchomości

Respondenci byli poproszeni o wskazanie, w jakim stopniu (w skali od 1 do 5) podane czynniki zdecydowały o wyborze najmowanej przez nich nieruchomości. Najczęściej zaznaczana była odpowiedź „cena najmu”. Średnia odpowiedzi dla tego czynnika wyniosła 4,14. Na drugim miejscu

uplasowała się odległość od uczelni, ale średnia przy tym czynniku wyniosła 3,65. Najwyższą średnią, bo 4,17, uzyskała dostępność komunikacyjna. Wartość 5 była dominującą w przypadku ceny najmu, dostępności komunikacyjnej, odległości od uczelni i centrum oraz liczby współlokatorów.



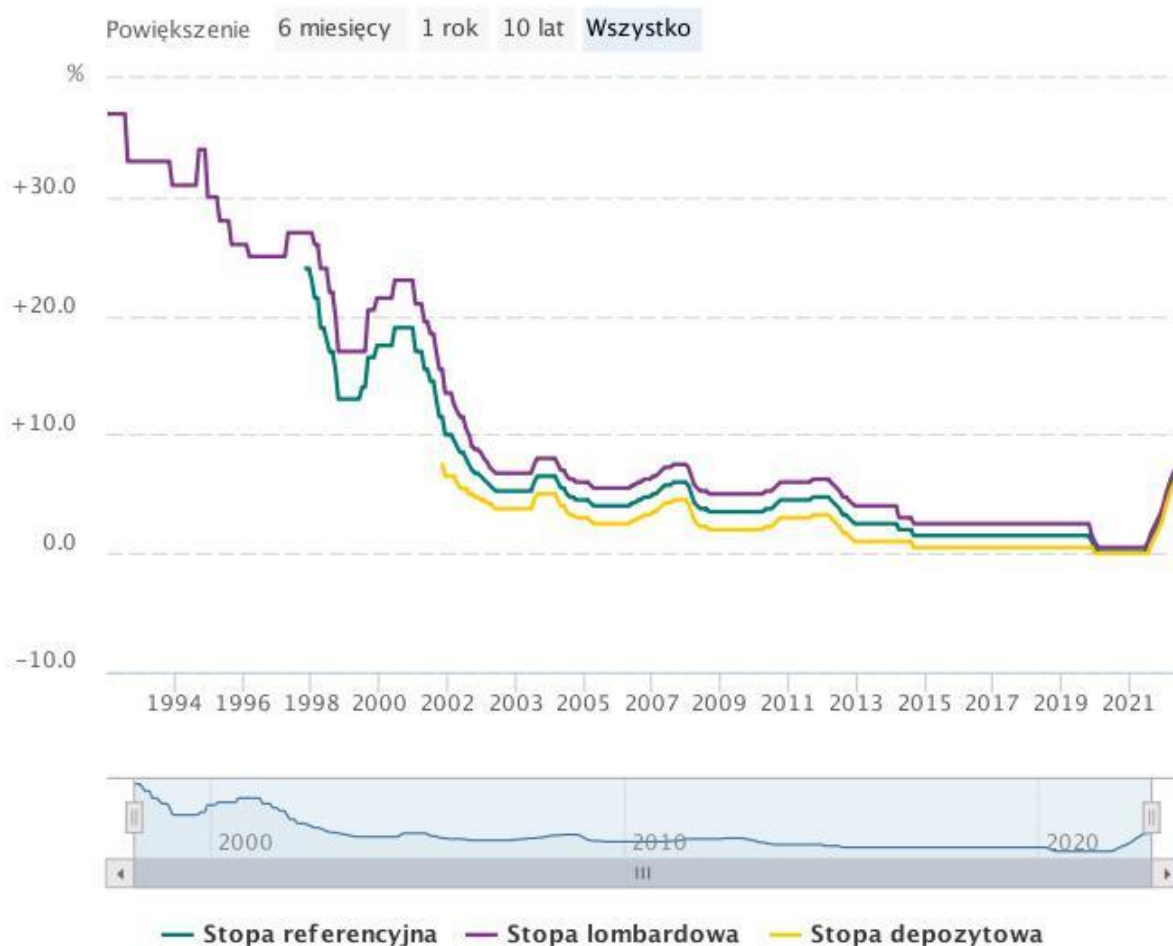
Wykres 26. Wpływ czynników decydujących o wyborze najmowanej przez studentów nieruchomości

**Zarząd Taxus Fund S.A. tak dokładnie przedstawia sytuację na rynku najmu studentów w przypadku współdzielenia mieszkania gdyż to są osoby które mogą po zakończeniu studiów nadal być klientami Funduszu tak zwanego automatu przez długie lata.**

<https://www.pkobp.pl/centrum-analiz/nieruchomosci/nieruchomosci-mieszkaniowe/puls-nieruchomosci-aaaaa-student-szuka-mieszkania/>

<https://www.amron.pl/strona.php?tytul=studenci-na-ryнку-nieruchomosci>

### Podstawowe stopy procentowe NBP na koniec miesiąca



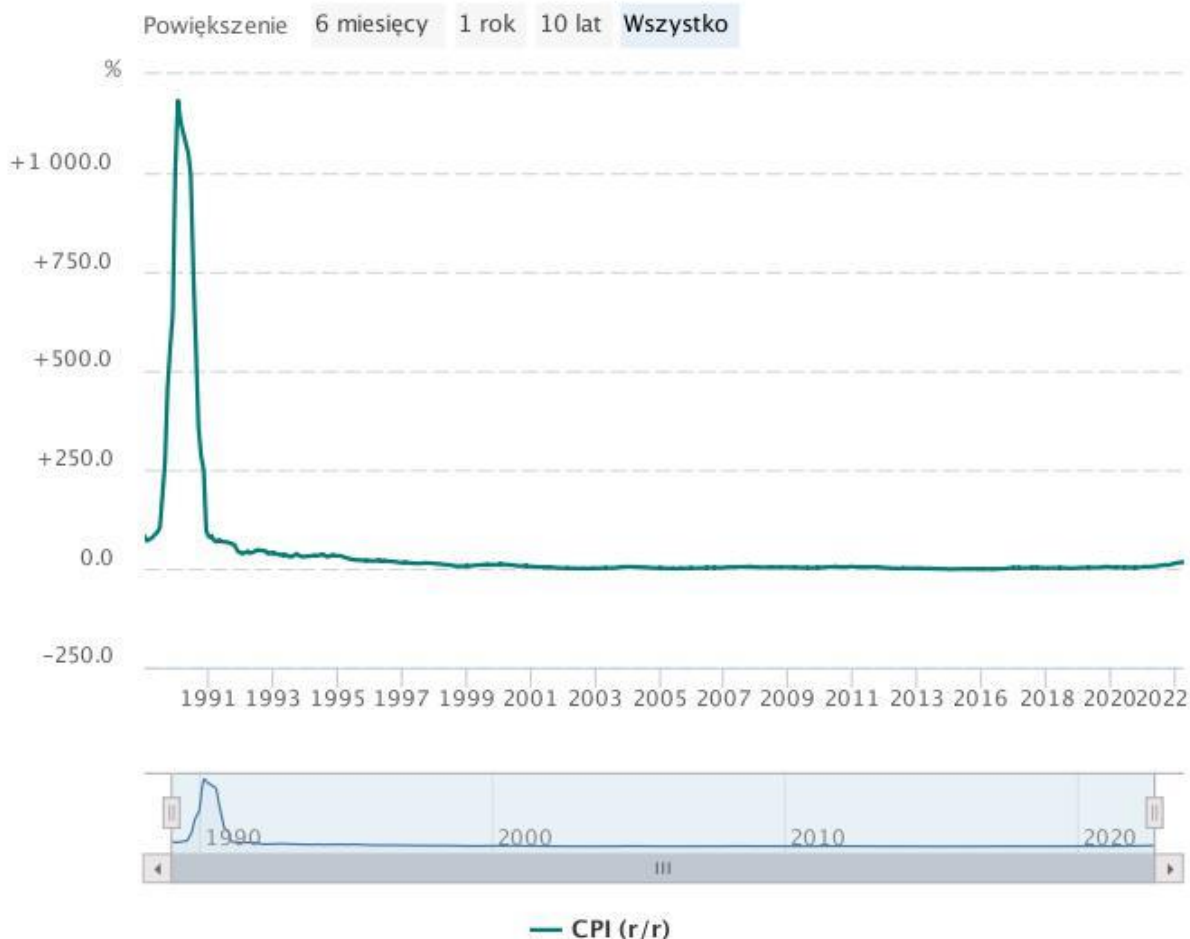
Ostatnia aktualizacja danych: 2022-09-16  
Źródło: NBP



## Inflacja w Polsce

NBP Narodowy Bank Polski

### Inflacja (r/r)



Ostatnia aktualizacja danych: 2022-09-16

Źródło: NBP, GUS

W ocenie Zarządu Taxus Fund S.A. m.in. wysokie stopy procentowe spowodowały zmniejszenie zdolności kredytowej Polaków. Osoby które w innych warunkach gospodarczych stały by się właścicielami pierwszego własnego mieszkania na kredyt muszą zostać na rynku najmu albo nadal mieszkać z Rodzicami.

Z uwagi na brak wystarczającej liczby mieszkań mniej zarabiające osoby mogą skorzystać z wynajęcia pojedynczego pokoju jako sposobu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych a także na zaoszczędzenie większej ilości środków w krótszym czasie na wkład własny.

Mając na względzie iż część czytających niniejszy raport nie spotkała się z wynajmem na pokoje wyjaśniam iż jest to rodzaj wynajmu gdzie np. 4 pokojowe mieszkanie Fundusz wynajmuje 4 różnym Najemcą udostępniając każdemu z nich jeden samodzielny pokój. Pokoje będą miały zamknięcia na klucz i nie będą przechodnie (zmora np. budownictwa Wielkiej Płyty).

Taki najem ma wiele zalet np. w przypadku problemów z płatnościami Fundusz np. ma opóźnienie od jednego najemcy na czterech. Także rotacja nie powoduje strat w czynszu do spółdzielni w wysokości 100 procent.

Zarząd od wielu lat jest Inwestorem prywatnie na rynku wynajmu nieruchomości na pokoje na długi okres wynajmu najlepiej liczony w latach umowa 2 lub 3 letnia więc wszystkie wypracowane przez te lata procedury chce przenieść do Funduszu.

Warto wskazać iż z punktu widzenia bezpieczeństwa prawnego Właściciel nieruchomości wynajmując wyłącznie pokój Najemcy zostawiając w razie konieczności do dyspozycji w sytuacjach rzadkich pomieszczenie kuchni mając do niego dostęp dwadzieścia cztery godziny na siedem dni w tygodniu.

Inwestorzy zadają często pytanie dlaczego Fundusz nie ma zamiaru wynajmować mieszkań na okres krótkoterminowy – zabawa w hotelarstwo. Z doświadczeń taki najem jest ogrom bardziej absorbujący mianowicie dochodzą koszty sprzątania i prania. Są częste huczne alkoholowe imprezy, Sąsiedzi się skarżą zajmuje to czas. Nie pobiera się kaucji więc zniszczenia powstałe w czasie imprez zazwyczaj obciążają Właściciela. Ponadto co jest w sumie najistotniejsze patrząc przez zyskowość bardzo ciężko przewidzieć obłożenie nie wykonalne jest dobiec do 75 procent a w najmie długoterminowym bezproblemowo uzyskuje się średnioroczne 80 procent i więcej wynajęcia pokoi – jest mała rotacja. Istotnym powtarzalnym dużym kosztem jest też każdorazowa prowizja za wynajęcie takiego mieszkania na okres krótkoterminowy dla portalu rezerwującego. Przy najmie długoterminowym zadowoleni Najemcy wręcz sami ściągają swoich znajomych z gorszych nieruchomości (np. starych zgrzybiałych kamienic które mają ogrzewanie indywidualne w danym mieszkaniu np. piece kaflowe na węgiel lub takie przerobione na elektryczne które są bardzo drogie w utrzymaniu) i polecają Właścicielowi do zawarcia umowy w okresie gdy wiedzą że ktoś się wyprowadza np. z powodu zmiany pracy i migracji do innego miasta. Ponadto gdy taka stara kamienica nie jest w pełni wynajęta energia cieplna przenika do pustostanów i po prostu mimo nakładów takie mieszkanie jest nadal zimne, tacy najemcy doceniają zmianę na lepsze. Fundusz będzie zakupywał głównie mieszkania z centralnym miejskim systemem ogrzewania.

Warto dodać też że rynku są też mieszkania na wynajem na pokoje gdzie np. w jednym pokoju na trzy dostępne przebywa Właściciel na stałe. Takie mieszkania są bardzo uciążliwe dla wynajmujących gdyż często są to osoby starsze które mają swoje przyzwyczajenia i narzucają dodatkowe ograniczenia np. nie można wracać później niż o 22, przyprowadzać gości a mieszkanie z partnerem jest czasami zakazane z automatu. Fundusz wydając pokój udostępniać go będzie z dostępnością dwadzieścia cztery godziny na dobę, siedem dni w tygodniu. Bez ograniczenia zapraszania oraz przebywania znajomych uczulając o tym aby nie przeszkadzać pozostałym Lokatorom i Sąsiadom. Z doświadczenia po paru miesiącach takie osoby się docierają i sobie wyjaśniają wszelkie nieprawidłowości interwencja Właściciela jest raczej rzadkością. Zarząd pozostawia ponadto Sąsiadom bezpośredni kontakt informując Najemców o takim fakcie i jak coś jest nie tak informacja jest natychmiastowa.

**Zarząd uważa iż wynajem długoterminowy mieszkań na pokoje szybciej pozwoli uzyskać również efekt dużej skali rozwoju Funduszu co przełoży się na wzrost wartości akcji Taxus Funds S.A. w perspektywie długoterminowej – co finalnie rozstrzygnie wpływ czasu.**

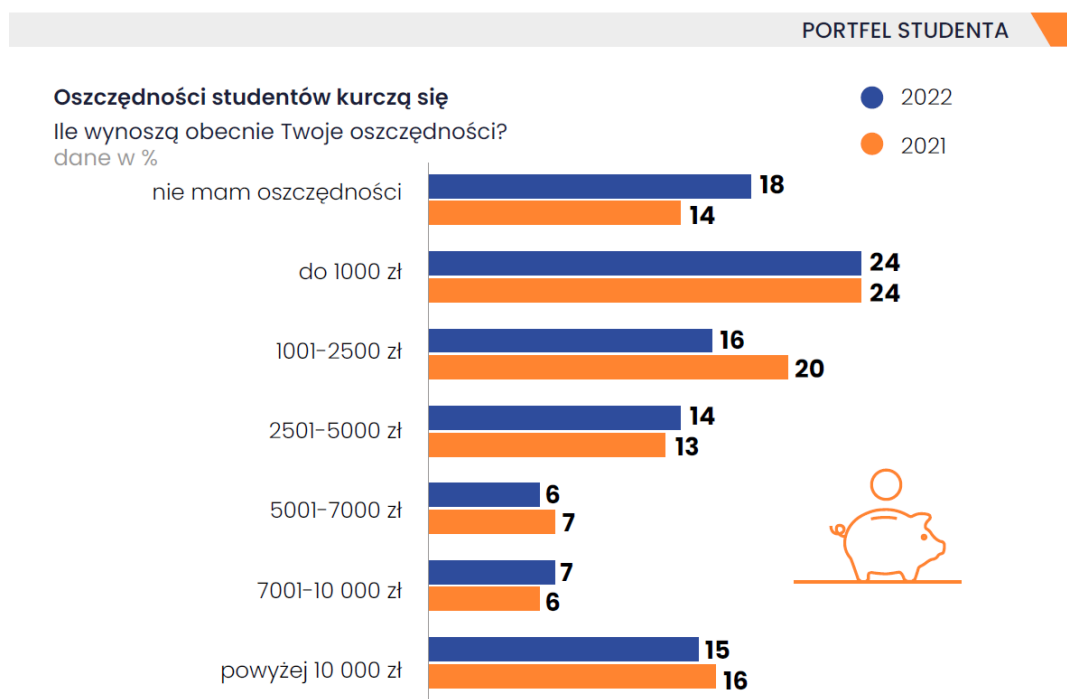
Dla najmu krótkoterminowego jest także ogromne ryzyko powrotu pandemii na tym rynku z dnia na dzień może się powtórzyć znany scenariusz że turyści przestaną przyjeżdżać, staną targi, koncerty itp. wydarzenia które były głównym generatorem ruchu takich mieszkań w systemie „hotelowym”

Fundusz również nie będzie przyjmował mieszkań w zarządzanie jedynym rodzajem ewentualnej współpracy innej niż zakup z środków własnych Funduszu, będzie przejmowanie mieszkań lub innych nieruchomości na własność w zamian za akcje własne.

Zarząd uważa że część uchodźców z Ukrainy zostanie w Polsce na dłużej bądź wręcz na stałe i w znacznej części będą swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajać poprzez najem.

Także docelową grupą klientów są osoby posiadające zaplecze mieszkaniowe jednakże dojeżdżający znaczne odległości do miejsca pracy czasem ta praca jest również wielozmianowa. Przy odległości ponad 100 km i braku własnego samochodu lub pozostawienie go do dyspozycji rodziny takie osoby również szukają pokoiów do wynajęcia a do rodziny wyjeżdżają np. co weekendy. Pokój w najmie długookresowym wychodzi również dużo taniej od hotelu a także nie we wszystkich hotelach można sobie przygotować oraz przechować w ogólnie dostępnej lodówce czy zamrażalniku jedzenie. Także dostęp do pralki jest również w hotelach rzadkością. Z doświadczenia Fundusz będzie zapewniał jak największą lodówkę z zamrażalnikiem w części kuchennej oraz jak największą pralkę są to bardzo ważne części wyposażenia osób poszukujących pokoi do wynajęcia – będą to urządzenia nowe.

Obowiązkowym wyposażeniem jest także nielimitowany Internet bezprzewodowy który jest potrzebny przy poszukiwaniu lub zmianie pracy oraz także dla rozrywki. Najemcy pokoi zazwyczaj mają smartfony, komputery czy tablety i w taki sposób przeglądają ogłoszenia jednakże jeżeli dana osoba ma tylko starszy telefon to zawsze ktoś z współlokatorów mu pomaga przeglądać ogłoszenia oraz wysyłać zgłoszenia. W przypadku kryzysu związanego z bieżącym brakiem pracy oraz środków w tym na opłacanie Internetu dostęp do nielimitowanego Internetu nie jest tak oczywisty jak się wydaje powszechnie. Zarząd w sytuacjach kryzysowych jeżeli potrzeba również udziela bieżącego wsparcia np. na zakup doładowania do telefonu aby dana osoba mogła przez miesiąc dzwonić bez ograniczeń w sprawie pracy i ją jak najszybciej znaleźć. Niestety przestój w pracy przez okres dłuższy niż miesiąc stanowi istotny problem płynnościowy dla większości Najemców. Zarząd wie jak to wygląda z praktyki a z danych statystycznych wygląda to tak na przykładzie raportu portfel studenta.



źródło: Badanie „Sytuacja finansowa młodych Polaków”, Warszawski Instytut Bankowości, 2022

<https://www.wib.org.pl/publikacje/>

Fundusz będzie zapewniał także inne podstawowe wyposażenie mieszkań potrzebne do codziennego funkcjonowania m.in. czajnik elektryczny, kuchenkę mikrofalową.

Fundusz nie planuje operować w segmencie premium.

W kręgu głównego zainteresowania Zarządu są mieszkania używane wykonane w porządnej technologii tradycyjnej które będzie można eksploatować jeszcze przez dziesiątki lat. Zarząd nie ma zamiaru kupować mieszkań w starych kamienicach oraz wielkiej płycie chyba że cena będzie atrakcyjna.

Z powodu ciągle rosnących wysokich cen utrzymania dużych 3 lub 4 pokojowych mieszkań np. osoby samotne będą chciały sprzedawać takie mieszkania i kupić bądź wynajmować o dużo mniejszym metrażu aby je utrzymać z niskiej emerytury lub renty.

Do klientów na najem długoterminowy pokoi również będą się zaliczały osoby w takcie egzekucji komorniczych. Kwota wolna od zajęcia pozwala opłacić pokój, kupić żywność i spłacać zadłużenie. Często są to osoby które do tego stanu doprowadziły wysoko oprocentowane kredyty tzw. chwilówki gdzie przy niskich dochodach nie były w stanie zapanować nad obsługą zadłużenia. Także taka sytuacja może spotkać osoby nie biorące kredytu a tylko poręczające i płacące bardzo wysoką karę za brak spłaty osoby której poręczyły.

Studenci pracujący są oczywistą grupą najemców (opisywaną szczegółowo powyżej). Gdy nie są osobami pracującymi umowa będzie zawierana z nimi jako osobami pełnoletnimi a poręczycielem wprost w umowie będą Rodzice. Fundusz nie będzie wynajmował pokoi osobą niepełnoletnim. Z doświadczenia jest ogrom problemów z takimi lokatorami którzy poczują „pierwszą wolność” poza tym Rodzice nie chcą płacić za okres wakacyjny.

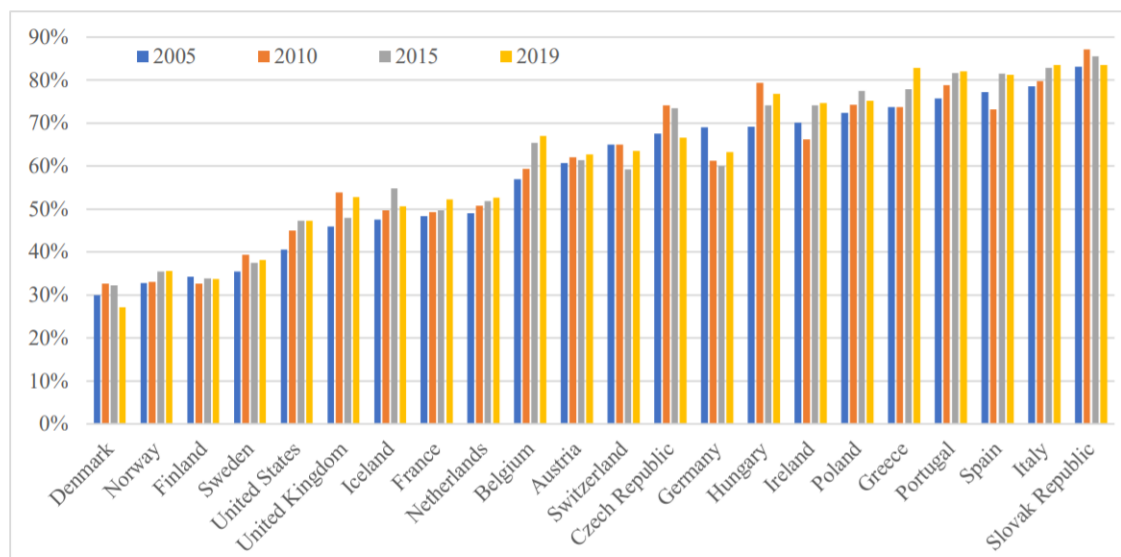
Najgorszą grupą potencjalnych klientów są osoby silnie uzależnione od narkotyków. Na pierwszy rzut oka wyglądają i funkcjonują normalnie (złudnie lepiej niż np. pracownicy budowlani) jednakże przy silnym uzależnieniu wszelkie środki przeznaczone są do celowo na narkotyki te osoby często zmieniają pracę i zalegają z płatnościami jest to najgorszy rodzaj klientów dla porównania uciążliwość osób nadużywających alkoholu jest mniejsza (80 do 20) poza tym osobę pod wpływem łatwo rozpoznać zarówno po zachowaniu jak i woni alkoholu. Zarówno Fundusz jak i Współlokatorzy nie chcą mieć uciążliwych najemców więc z doświadczenia w przeciągu kilku miesięcy sytuacja się zawsze klaruje i taki najemca w szczególności gdy jest uciążliwy dla Współlokatorów musi szybko szukać sobie nowego miejsca do życia.

**Na rynku jest też bardzo duża grupa potencjalnych najemców których nawet przed wybuchem kryzysu nie było stać na wynajem całego mieszkania a jest ich stać na wynajęcie pojedynczego pokoju - szczegółowo o tej grupie w bardzo ciekawych badaniach EU Statistics oraz GUS.**

75% młodych Polaków mieszka z rodzicami

Mimo bardzo niskiego bezrobocia w kraju odsetek młodych mieszkających z rodzicami należy w Polsce do najwyższych w całej Unii— wynika z EU Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC). Z przynajmniej jednym rodzicem mieszka aż 3 na 4 młodych w wieku od 18 do 29 lat. Mimo niewielkiej poprawy względem 2015 roku sytuacja jest gorsza niż kilka lat wcześniej.

Figure 3: Share of 18-29 Years Old Living with at Least One Parent, European Countries and United States



Source: EU-SILC for European Countries, July CPS for United States

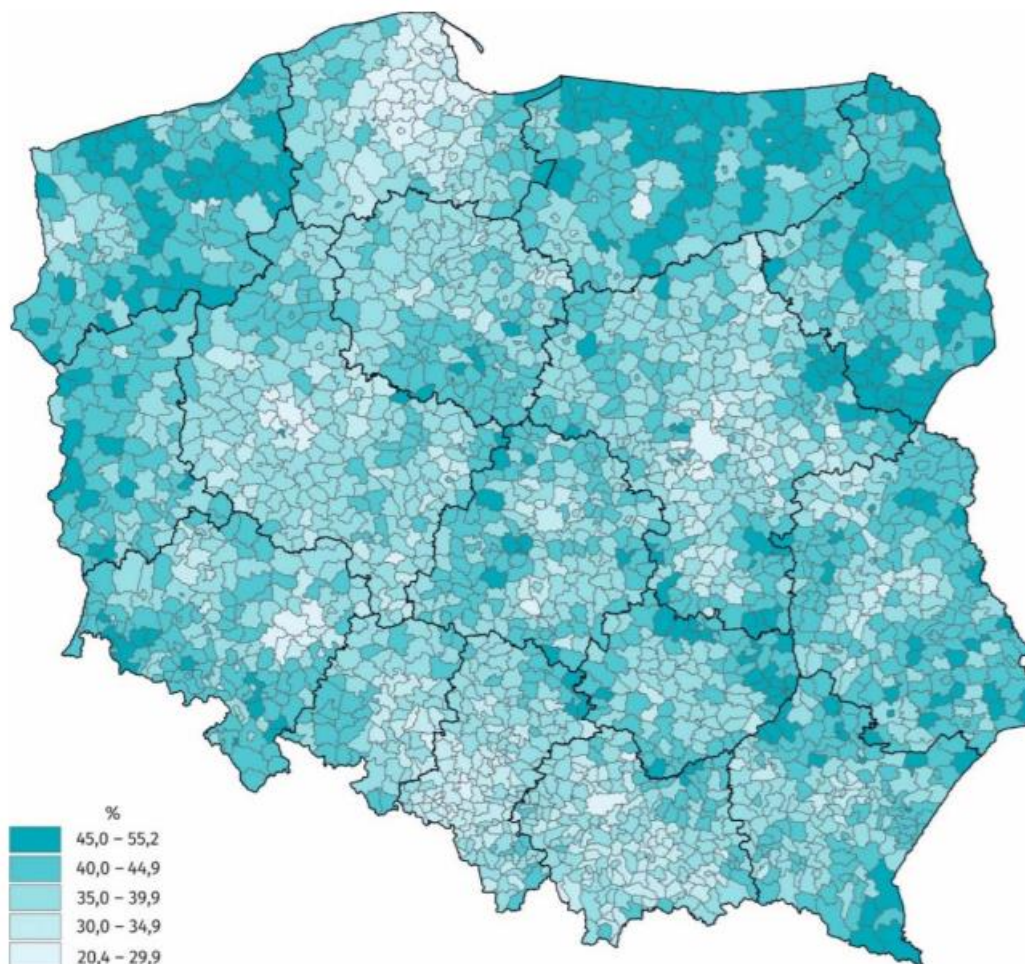
Wśród przyczyn, prócz niskiej podaży mieszkań, należy szukać względnie niskiej relacji wynagrodzeń do PKB czy niskiej aktywności zawodowej młodych Polaków. Warto tutaj dodać, że o ile ogólne bezrobocie należy do najniższych w całej UE, o tyle bezrobocie wśród młodych nie wygląda w naszym kraju tak dobrze. To przyczynia się do tego, że mnóstwo osób po 20 roku życia nadal mieszka z rodzicami. Zjawisko to jest tak niepokojące, że nawet GUS stworzył specjalny raport opisujący młodych mieszkających z rodzicami.

#### Gniazdownicy, czyli młodzi na garnuszku rodziców

Według danych z badania EU-SILC w 2018 roku 45,1% Polaków w wieku od 25 do 34 lat mieszkało przynajmniej z jednym ze swoich rodziców, zaliczając się do grona tzw. gniazdowników. Poziom zjawiska gniazdownictwa w Polsce jest znacznie wyższy od średniej dla Unii Europejskiej, która w 2018 roku wyniosła 28,6%. W porównaniu z 2005 rokiem odsetek osób w analizowanej grupie wieku, które mieszkały ze swoimi rodzicami, wzrósł w Polsce o blisko 9 p. proc. W Unii Europejskiej w latach 2011-2018 skala występowania zjawiska utrzymywała się na stabilnym poziomie nieznacznie przekraczającym 28%.

Polscy gniazdownicy podchodzą głównie z peryferii kraju. Są jednak regiony, gdzie ich udział jest naprawdę niski. Na Kaszubach odsetek gniazdowników jest na „unijnym” poziomie. Prezentuje to poniższa mapa autorstwa GUS - Udział gniazdowników w ogólnej liczbie ludności w wieku 25–34 lata.

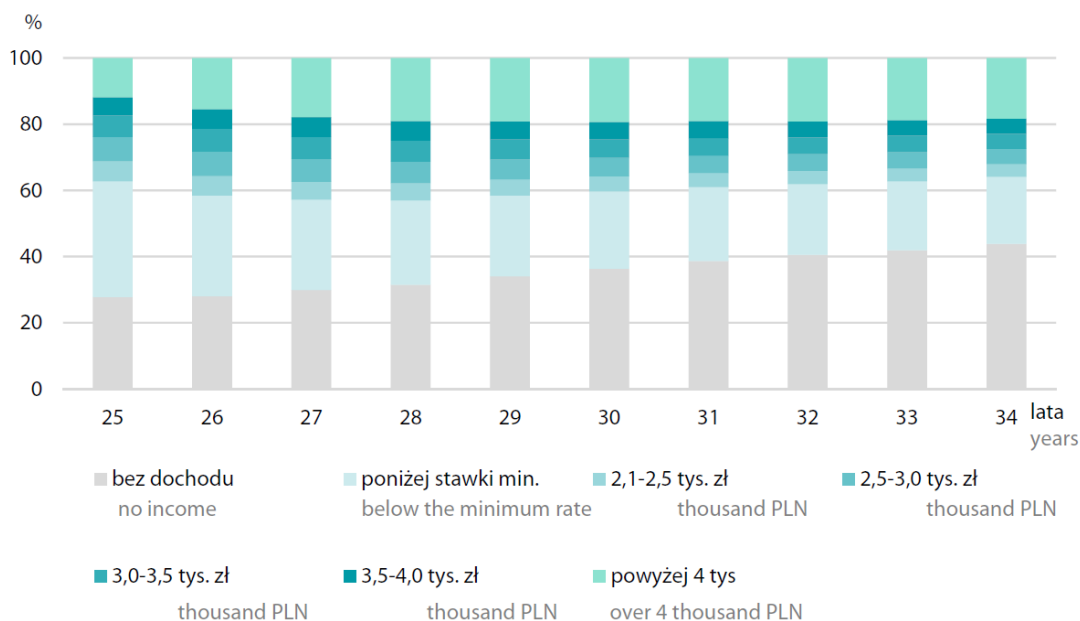
Map 1. Share of young adults living with parents in the total number of population aged 25-34



Wśród najmłodszych gniazdowników, studiowało lub uczyło się 18%. Z wiekiem ten odsetek maleje i ok. 29 roku życia jedynie 5% gniazdowników uczy się lub studiuje. Nauka nie są więc głównym powodem mieszkania z rodzicami. Jest nim za to słaba pozycja na rynku pracy. Co trzeci gniazdownik nie posiadał żadnego dochodu. Jedynie 1 na 3 gniazdowników zarabiał więcej niż minimalna, a dochody powyżej 4 tys. zł brutto osiągał co piąty. O ile część osób mogła mieszkać z rodzicami z wyboru, o tyle w przypadku 60% z nich było to prawdopodobnie spowodowane brakiem własnych środków.

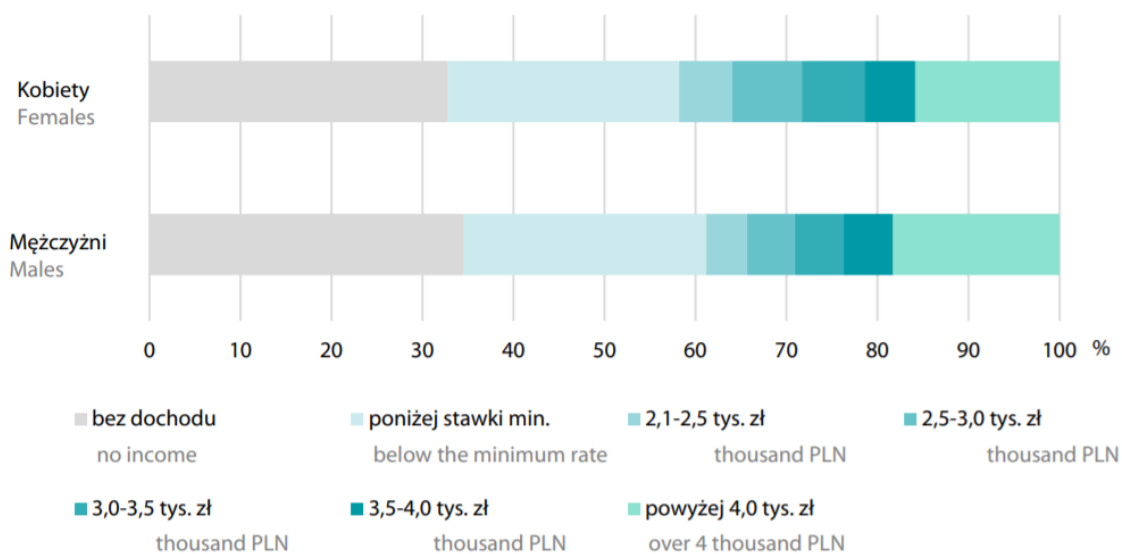
**Wykres 8. Średnie miesięczne dochody (brutto) gniazdowników według wieku**

**Chart 8. Average monthly (gross) wages and salaries of young adults living with parents by age**



**Wykres 10. Średnie miesięczne dochody (brutto) gniazdowników według płci**

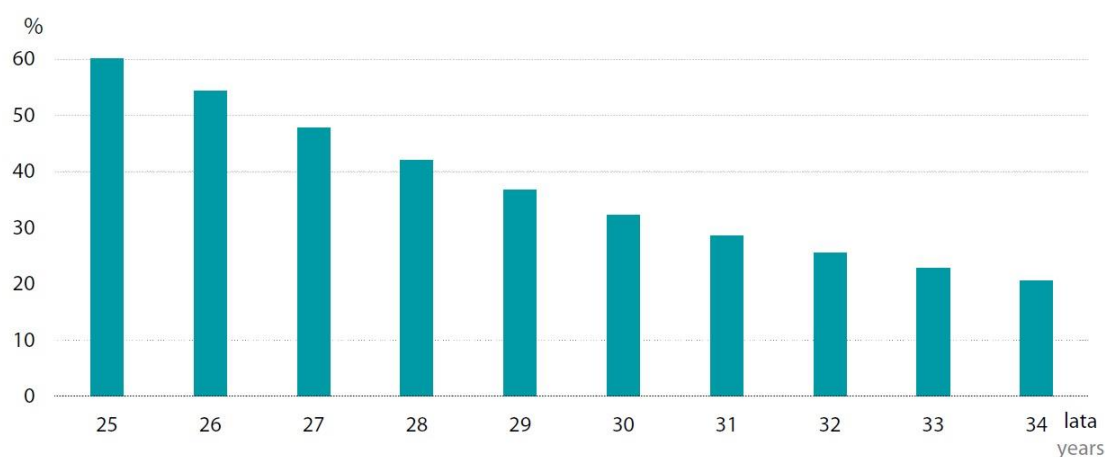
**Chart 10. Average monthly (gross) wages and salaries of young adults living with parents by sex**



Odsetek gniazdowników w Polsce zmienia się wyraźnie wraz z ich wiekiem. W starszych rocznikach maleje udział osób mieszkających ze swoimi rodzicami. O ile wśród osób 25-letnich gniazdownicy stanowili 61%, to w grupie 34-latków odsetek ten był już prawie trzykrotnie niższy i wyniósł niespełna 21%.

**Wykres 1. Gniazdownicy według wieku**

**Chart 1. Young adults living with parents by age**



**Warto wskazać iż przedmiotowe dane GUS przyjmują za Gniazdownika – osobę w wieku 25-34 lata mieszkającą z rodzicami, nieposiadającą współmałżonka i niebędącą sama rodzicem. Populacja gniazdowników nie obejmuje osób rozwiedzionych oraz wdowców a przedmiotowe grupy wyłączone z powyższych danych to też potencjalni klienci na najem pojedynczych pokoiów które będzie oferował Fundusz.**

Od początku lat 90. XX wieku obserwowane są w Polsce istotne zmiany zachowań demograficznych dotyczących tworzenia rodziny i jej rozwoju. Przez blisko 30 lat mediana wieku nowożeńców wzrosła o ponad 5 lat (dla kobiet z 22 lat w 1990 roku do niespełna 28 lat w 2018 roku, dla mężczyzn z 25 lat w 1990 roku do 30 lat w 2018 roku), co skutkowało również wzrostem wieku środkowego kobiet rodzących pierwsze dziecko (z 23 lat w 1990 roku do 28 lat w 2017 roku). Znacznie spadł także poziom dzietności (z 1,991 z w 1990 roku do 1,435 w 2018 roku).

Odkładanie decyzji o założeniu rodziny, posiadaniu mniejszej liczby dzieci, czy nawet samotnym życiu są wynikiem przeobrażeń zachodzących w zachowaniach ludzi młodych, którzy najpierw inwestują w rozwój zawodowy, a dopiero później w założenie rodziny i jej powiększenie. W koncepcji cyklu (przebiegu) życia jednostki i rodziny (Szukalski 2018, Balcerzak-Paradowska 2018), stosowanej powszechnie w demografii i socjologii, wyróżniane są fazy stanowiące uporządkowane sekwencje etapów rozwojowych jednostki, wyznaczanych poprzez występowanie określonych zdarzeń demograficznych (rodziny, edukacyjnych, migracyjnych, zawodowych) i ich wzajemnych powiązań (Kotowska 2018).

Wzorzec przejścia do dorosłości definiowany jest poprzez występowanie takich zdarzeń jak: ukończenie edukacji formalnej, podjęcie pierwszej pracy, opuszczenie domu rodzinnego, utworzenie związku (kohabitacja, małżeństwo) oraz urodzenie pierwszego dziecka (Kotowska 2018). Porównanie



typowych biografii życiowych dwóch pokoleń (osób urodzonych w latach 1950-1954 oraz osób urodzonych w latach 1975-1979) wskazuje na opóźnianie się procesu przejścia do dorosłości, ale także na destandaryzację i większą złożoność ścieżek wśród młodszych generacji (Kotowska i in. 2016). Osiąganie dorosłości jest również bardzo często postrzegane w kategoriach indywidualistycznych i psychologicznych, jako zdolność do podejmowania decyzji w oparciu o własne przekonania i wartości czy branie odpowiedzialności za swoje działania (Piszczatowska-Olesiewicz 2014). Zdarzeniem, które łączy obie perspektywy jest opuszczenie domu rodzinnego i usamodzielnienie się od rodziców.

<https://obserwatorgospodarczy.pl/2022/01/10/75-mlodych-polakow-w-wieku-18-29-zyje-z-rodzicami/>

<https://stat.gov.pl/statystyki-eksperymentalne/jakosc-zycia/pokolenie-gniazdownikow-w-polsce,6,1.html>

Inflacja podbija ceny mieszkań na świecie

Nawet o ponad 180% wzrosły w ciągu roku ceny nieruchomości w Stambule – sugeruje najnowszy raport firmy Knight Frank. Poza Turcją wzrosty cen były już mniej imponujące, ale i tak w większości lokalizacji ostatni rok przyniósł wzrost stawek za metr. Ceny rosną szczególnie szybko tam, gdzie mamy do czynienia z wysoką inflacją.

Najnowsze dane Knight Frank na temat dynamiki zmian cen mieszkań w 150 miastach na świecie sugerują, że w ciągu roku doszło do wzrostu stawek w aż 138 z nich. Co więcej, w aż 66 miastach roczna dynamika wzrostów cen przekroczyła 10%. Tylko w 12 miastach doszło do korekty wycen.

Turcja na czele wzrostów cen

Najmocniej ceny nieruchomości rosły w Turcji (Stambuł, Ankara, Izmir). Roczna dynamika jest tam szacowana na od 151% do 185%. Tylko na pierwszy rzut oka wynik taki może zaskakiwać. Głębsze zastanowienie daje bowiem całkiem sensowne uzasadnienie aż tak dynamicznych zmian. Po pierwsze należy przypomnieć, że bank centralny w Turcji stosuje delikatnie rzecz ujmując nieortodoksyjne podejście do polityki pieniężnej. Po prostu na rosnącą inflację odpowiada nie wzrostami stóp procentowych, ale wręcz przeciwnie - utrzymywaniem ich na nieadekwatnie niskim poziomie albo nawet obniżkami. Na przykład w sierpniu 2022 roku pomimo inflacji na poziomie około 80% w skali roku turecki bank centralny postanowił obniżyć stopę procentową z 14% do 13%.

Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego ważne jest też to, że gwałtownie rosnące koszty budowy nowych mieszkań ograniczają w Turcji aktywność deweloperów. Oferta jest więc skromna, a z drugiej strony chętnych do zakupu mieszkań nie brakuje. Popyt na mieszkania stymulują wcześniej wspomniane ekstremalnie ujemne realne stopy procentowe, czyli to, że zarówno do lokat, jak i kredytów banki naliczają odsetki bez porównania wolniej niż inflacja konsumuje siłę nabywczą pieniędzy. Do zakupu nieruchomości zachęcać może po prostu chęć uchronienia majątku przed inflacją.

W ostatnim roku rynek ten pozwolił nawet realnie zarobić. Jeśli bowiem w Stambule nieruchomości zdrożały w ciągu roku o prawie 185%, a inflacja faktycznie wyniosła według oficjalnych danych niemal 74% (dane za drugi kwartał), to realny zysk posiadacza mieszkania w Stambule wyniósł w ciągu roku przeciętnie prawie 64%. Gorzej jeśli prawdą są nieoficjalne dane na temat inflacji w Turcji. Te za drugi kwartał br. sugerują, że ceny dóbr i usług wzrosły w tym kraju przeciętnie o 164% - wynika z danych ENAGrup. Nawet jednak w tym przypadku posiadacz przeciętnej stambulskiej nieruchomości w badanym okresie zanotował realny zysk. Dla porządku trzeba dodać, że tureckie miary inflacji - zarówno te oficjalne, jak i nieoficjalne w trzecim kwartale br. jeszcze trochę wzrosły.

Wellington po szybkich wzrostach dotknęły przeceny.

Na drugim biegunie zestawienia przygotowanego przez Knight Frank znajdziemy za to Wellington (Nowa Zelandia). Tam w ciągu roku ceny mieszkań spadły o 12,2%. To także nie jest przypadek. Po pierwsze bank centralny w Nowej Zelandii jest w trakcie cyklu podwyżek stóp procentowych (obecnie podstawowa stopa wynosi 3%, podczas gdy w sierpniu 2021 roku było to 0,25%). To jednak nie wszystko. Akurat w Wellington mieliśmy całkiem niedawno do czynienia z bardzo szybkimi wzrostami cen. Z danych zebranych przez Knight Frank jeszcze w trzecim kwartale 2021 roku wynikało bowiem, że nieruchomości w Wellington w ciągu roku zdrożały aż o 34%. Dziś mamy więc do czynienia też z odreagowaniem tych szaleńczych wzrostów.

Autorzy raportu zwracają przy tym uwagę, że wzrosty poziomu stóp procentowych na świecie powinny doprowadzić do spadku obserwowanej dynamiki wzrostów cen nieruchomości w wielu spośród badanych miast. Analitycy Knight Frank zwracają uwagę na to, że tam gdzie dochodzi do gwałtownych wzrostów stóp procentowych, rynek mieszkaniowy może odpowiadać korektami (jak w Wellington), ale stopniowe podwyżki kosztu pieniądza raczej powinny doprowadzić do mniejszej dynamiki wzrostów cen niż do przecen.

Nieruchomości potrafią wygrać z inflacją

To jednak nie wszystko. Zebrane przez HRE Investments dane sugerują, że ceny mieszkań w badanym okresie rosły wyraźnie szybciej w tych lokalizacjach, w których mieliśmy do czynienia z wyższą inflacją. Korelacja pomiędzy inflacją i dynamiką zmian cen nieruchomości jest wysoka (0,93). Jest to w pełni uzasadnione, bo przecież wyższa inflacja oznacza utratę siły nabywczej przez pieniądze, podczas gdy w tym samym czasie mieszkania nie tracą przecież swojej użyteczności. Do tego przy wyższej inflacji zazwyczaj rosnać powinny też (przynajmniej nominalne) wynagrodzenia, a koszty budowy powinny iść w górę. To znaczy, że budowa nowego lokum staje się coraz droższa, a więc w górę powinna co do zasady iść też jego cena.

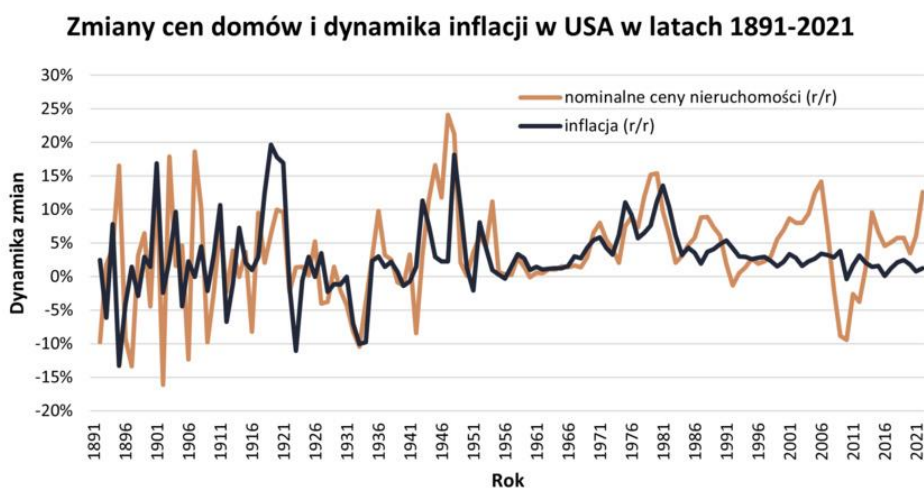
**Roczne zmiany ceny nieruchomości na tle inflacji w poszczególnych miastach na świecie**

Miasto, Państwo	Nominalny wzrost cen (r/r)	Inflacja (r/r)	Realna zmiana cen	Miasto, Państwo	Nominalny wzrost cen (r/r)	Inflacja (r/r)	Realna zmiana cen
Stambuł, Turcja	185%	74%	64%	Edynburg, Wlk. Brytania	9%	9%	0%
Ankara, Turcja	165%	74%	53%	Bengaluru, Indie	9%	7%	1%
Izmir, Turcja	151%	74%	44%	Birmingham, Wlk. Brytania	9%	9%	0%
Miami, USA	34%	9%	25%	Cardiff, Wlk. Brytania	9%	9%	-1%
Halifax, Wlk. Brytania	31%	9%	20%	Walencja, Hiszpania*	9%	8%	1%
Dallas, USA	31%	9%	22%	Saloniki, Grecja*	8%	7%	2%
Phoenix, USA	30%	9%	21%	Genewa, Szwajcaria	8%	3%	5%
Tallinn, Estonia	30%	20%	9%	Kopenhaga, Dania*	8%	5%	3%
Atlanta, USA	26%	9%	19%	Sewilla, Hiszpania*	8%	8%	0%
Adelaide, Australia	26%	6%	18%	Seul, Korea Południowa	8%	5%	2%
San Diego, USA	26%	9%	17%	Calgary, Kanada	8%	8%	0%
Hamilton, Kanada	25%	8%	16%	Darwin, Australia	7%	6%	1%
Seattle, USA	23%	9%	15%	Lille, Francja*	7%	4%	3%
Bratysława, Słowacja	23%	12%	10%	Perth, Australia	7%	6%	0%
Denver, USA	22%	9%	14%	Delhi, Indie	7%	7%	-1%
Reykjavik, Islandia	22%	6%	16%	Hangzhou, Chiny	6%	2%	4%
Los Angeles, USA	22%	9%	13%	Bruksela, Belgia*	6%	9%	-2%
Wilno, Litwa*	21%	14%	6%	London, Wlk. Brytania	6%	9%	-3%
San Francisco, USA	21%	9%	12%	Barcelona, Hiszpania*	6%	8%	-2%
Brisbane, Australia	20%	6%	13%	Bombaj, Indie	6%	7%	-1%
Hobart, Australia	20%	6%	13%	Pune, Indie	6%	7%	-1%
Praga, Czechy	20%	15%	4%	Bukareszt, Rumunia*	6%	8%	-2%
Toronto, Kanada	20%	8%	11%	Pekin, Chiny	6%	2%	3%
Rijad, Arabia Saudyjska*	19%	2%	17%	Berno, Szwajcaria	6%	3%	3%
Jerozolima, Izrael	19%	4%	14%	Oslo, Norwegia	6%	6%	-1%
Tel Awiw, Izrael	18%	4%	13%	Tajpej, Tajwan*	6%	3%	3%
Hajfa, Izrael	18%	4%	13%	Meksyk, Meksyk	6%	8%	-2%
Utrecht, Holandia	18%	10%	7%	Mediolan, Włochy	5%	7%	-2%
Amsterdam, Holandia	17%	10%	6%	Sydney, Australia	5%	6%	-1%
Montreal, Kanada	17%	8%	9%	Oksford, Wlk. Brytania	5%	9%	-4%
Skopje, Macedonia*	17%	8%	8%	Bangkok, Tajlandia	5%	6%	-2%
Rotterdam, Holandia	16%	10%	5%	Chennai, Indie	5%	7%	-3%
Zagrzeb, Chorwacja*	16%	6%	9%	Limassol, Cypr*	5%	6%	-1%
Boston, USA	16%	9%	7%	Melbourne, Australia	4%	6%	-2%
Nagoja, Japonia	16%	2%	13%	Sao Paulo, Brazylia	4%	12%	-7%
Ottawa, Kanada	15%	8%	7%	Osaka, Japonia	4%	2%	2%
Detroit, USA	15%	9%	6%	Hajdarabad, Indie	4%	7%	-3%
Nowy Jork, USA	15%	9%	6%	Xi'An, Chiny	4%	2%	2%
Ryga, Łotwa	15%	16%	-2%	Kalkuta, Indie	4%	7%	-3%
Vancouver, Kanada	14%	8%	6%	Changsha, Chiny	4%	2%	2%
Goteborg, Szwecja*	14%	5%	9%	Shenzhen, Chiny	4%	2%	1%
Wiedeń, Austria	13%	8%	5%	Turyń*, Włochy	4%	7%	-4%
Chicago, USA	13%	9%	4%	Szanghaj, Chiny	3%	2%	1%
Porto, Portugalia	13%	8%	4%	Chongqing, Chiny	3%	2%	1%
Sztokholm, Szwecja*	13%	5%	8%	Paryż, Francja*	3%	4%	-1%
Glasgow, Wlk. Brytania	13%	9%	3%	Ahmedabad, Indie	3%	7%	-4%
Exeter, Wlk. Brytania	13%	9%	3%	Rio De Janeiro, Brazylia	3%	12%	-8%
Winnipeg, Kanada	13%	8%	5%	Aberdeen, Wlk. Brytania	2%	9%	-6%
Malmo, Szwecja*	12%	5%	7%	Qingdao, Chiny	2%	2%	0%
Waszyngton, USA	12%	9%	4%	Dżakarta, Indonezja	2%	4%	-2%
Tokio, Japonia	12%	2%	9%	Rzym*, Włochy	2%	7%	-5%
Kijów, Ukraina	12%	19%	-6%	Wuxi, Chiny	2%	2%	-1%
Sofia, Bułgaria*	12%	9%	3%	Lublana, Słowenia*	2%	6%	-5%
Dublin, Irlandia	12%	8%	3%	Abu Zabi, ZEA*	2%	3%	-2%
Berlin, Niemcy	12%	8%	3%	Palermo*, Włochy	1%	7%	-6%
Minneapolis, USA	12%	9%	3%	Lyon, Francja*	1%	4%	-3%
Hamburg, Niemcy	11%	8%	3%	Nikozja, Cypr*	1%	6%	-4%
Dubaj, ZEA*	11%	3%	8%	Ningbo, Chiny	1%	2%	-1%
Manchester, Wlk. Brytania	11%	9%	2%	Edmonton, Kanada	1%	8%	-6%
Lizbona, Portugalia	11%	8%	2%	Nankin, Chiny	1%	2%	-2%
Monachium, Niemcy	11%	8%	2%	Helsinki, Finlandia	1%	7%	-6%
Singapur, Singapur	11%	6%	4%	Kanton, Chiny	0%	2%	-2%
Luksemburg, Luksemburg*	11%	7%	3%	Florencja*, Włochy	0%	7%	-7%
Quebec, Kanada	11%	8%	3%	Kuala Lumpur, Malezja*	-1%	7%	-7%
Marsylia, Francja*	10%	4%	6%	Wenecja*, Włochy	-2%	7%	-9%
Canberra, Australia	10%	6%	4%	Auckland, NZ	-2%	7%	-9%
Ateny, Grecja*	10%	7%	3%	Genua*, Włochy	-2%	7%	-9%
Malaga, Hiszpania*	10%	8%	2%	Lima, Peru*	-2%	6%	-8%
Frankfurt, Niemcy	10%	8%	1%	Hong Kong**, Chiny	-2%	2%	-5%
Madryt, Hiszpania*	10%	8%	1%	Tianjin, Chiny	-3%	2%	-5%
Warszawa, Polska	13%	13%	0%	Wuhan, Chiny	-3%	2%	-5%
Zurych, Szwajcaria	9%	3%	7%	Zhengzhou, Chiny	-4%	2%	-6%
Bristol, Wlk. Brytania	9%	9%	0%	Rabat, Maroko*	-4%	4%	-8%
Bogota, Kolumbia*	9%	8%	1%	Wellington, NZ	-12%	7%	-18%

\*Dane za 1 kw. 2022

Opracowanie HRE Investments na podstawie Knight Frank, Eurostat, Trading Economics, urzędy statystyczne

Nie jest więc przypadkiem, że historia pokazuje, że okresy wzmożonej inflacji są często momentem, w którym ceny nieruchomości rosną, chroniąc w ten sposób zainwestowany w nie kapitał. Potwierdzają to dane z rynku amerykańskiego z ostatnich 130 lat. Pokazują one bardzo wyraźną korelację pomiędzy zmianami cen nieruchomości i inflacją. Nawet więcej – długoletnie badania przeprowadzone na rynkach rozwiniętych sugerują, że w dłuższym terminie ceny nieruchomości zwykły rosnąć z przeciętną roczną dynamiką o 1-2 pkt. proc. wyższą niż ceny dóbr i usług (inflacja).



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych S&P/CoreLogic/Case-Shiller, BLS, Warren&Pearson, Grebler, Five-CityMedian, PHCPI

<https://heritagere.pl/analizy/inflacja-podbija-ceny-mieszkan-na-swiecie/182>

### Siedziba Spółki

Na dzień publikacji raportu siedziba Taxus Fund S.A. mieściła się w Warszawie przy ul. Kolady 3.

Spółka w okresie sprawozdawczym oraz na dzień niniejszego sprawozdania nie posiadała oddziałów.

### Misja Spółki

**Misja Taxus Fund S.A. – być innowacyjnym Funduszem Nieruchomości.**

### Strategia Spółki

Strategia ostatnio obowiązująca Funduszu Taxus Fund S.A. została uchylona w związku z decyzją KNF oraz zmianą profilu działalności gospodarczej z Venture Capital na wyłącznie działalność gospodarczą związaną z nieruchomościami.

Nowa strategia Funduszu Mieszkaniowego Taxus Fund S.A. zostanie uchwalana w najbliższych miesiącach w pierwszej kolejności Zarząd planuje uporządkować wszystkie powstałe w czasie zaległości formalne aby przywrócić notowania Spółki.

**Szczegółowo Zarząd opisał ten stan w komunikacie ESPI 5/2019 z dnia 25.11.2019 r.**

Link do pełnej treści komunikatu giełdowego

[https://newconnect.pl/komunikat?geru\\_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejestracji+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje](https://newconnect.pl/komunikat?geru_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejestracji+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje).

### Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień publikacji sprawozdania kapitał zakładowy Taxus Fund S.A wynosił 213.789.348,20 zł i dzielił się na 2 137 893 482 akcje:

- 1) 14.208.162 (czternaście milionów dwieście osiem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii AB.
- 2) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B01.
- 3) 34.404.800 (trzydzieści cztery miliony czterysta cztery tysiące osiemset) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii E1.
- 4) 6.020.840 (sześć milionów dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii E2.
- 5) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B02.
- 6) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B03.
- 7) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B04.
- 8) 1.000.000 (jeden milion) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii D2.
- 9) 3.180.000 (trzy miliony sto osiemdziesiąt tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii A01.
- 10) 1.520.000 (jeden milion pięćset dwadzieścia tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii A02.
- 11) 200.000 (dwieście tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii A04

- 12) 30.000 (trzydzieści tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii A05,
- 13) 1.000.000 (jeden milion) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii A06
- 14) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B05.
- 15) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B06.
- 16) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B07.
- 17) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B08.
- 18) 200.000.000 (dwieście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B09.
- 19) 104.305.680 (sto cztery miliony trzysta pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii B10.
- 20) 172.024.000 (sto siedemdziesiąt dwa miliony dwadzieścia cztery tysiące) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, oznaczonych jako akcje serii E3.

Przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA jest 8.118.950 sztuk zdematerializowanych akcji serii AB, oznaczonych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych kodem ISIN: *PLTXSFN00012*.

Kod LEI Taxus Fund S.A. - 259400C14GZLEN59I747

**Uwaga nastąpiła zmiana polityki odnośnie dopuszczania akcji do obrotu na NewConnect.**

**Spółka zamierza dopuszczać sukcesywnie wszystkie wyemitowane akcje (ponad 2 mld) do obrotu na NewConnect. Pierwszeństwo w dopuszczeniu będą miały akcje Głównego Akcjonariusza serii AB który zawsze wspierał spółkę nawet w sytuacjach teoretycznie bez wyjścia i zamierza sprzedać (po dopuszczeniu) część posiadanych akcji (zarówno w transakcjach pakietowych poza rynkiem Inwestorom Profesjonalnym jak i przez rynek NewConnect) aby zasilać finansowo Emitenta ( w pierwszej kolejności pożyczkami) docelowo obejmując akcje nowych emisji po cenie emisyjnej 10 gr lub wyższej wraz z innymi Inwestorami. Najbliższe dopuszczenie Akcji będzie procedowane w trybie uproszczonym na podstawie poniższego punktu regulaminu ASO.**

*„§ 3b 1. Obowiązku sporządzenia dokumentu informacyjnego nie stosuje się w przypadku, gdy akcje emitenta objęte wnioskiem o wprowadzenie stanowią mniej niż 10% wszystkich tego samego rodzaju akcji emitenta wprowadzonych do - 8 - alternatywnego systemu obrotu, z zastrzeżeniem ust. 2. Przepis ten stosuje się odpowiednio do praw do tych akcji i praw poboru tych akcji.”*

Link do pełnej treści regulacji prawnych ASO

<https://newconnect.pl/regulacje>

Link do przewodnika po rynku na którym notowany jest Emitent

[https://newconnect.pl/pub/NEWCONNECT/przewodnik/GPW\\_PRZEWODNIK\\_NC\\_Net.pdf](https://newconnect.pl/pub/NEWCONNECT/przewodnik/GPW_PRZEWODNIK_NC_Net.pdf)

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada akcji własnych.

Struktura akcjonariatu Taxus Fund S.A. na dzień publikacji sprawozdania:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość akcji	% udział w kapitale zakładowym Spółki	Ilość głosów	% udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki
1.	Fundacja na rzecz Polskiej Innowacyjności	1 902 452 030	88,99%	1 902 452 030	88,99%
2.	APJ Trust sp. z o.o. sp. j.	172 024 000	8,05%	172 024 000	8,05%
3.	Pozostali	63 417 452	2,97%	63 417 452	2,97%
	<b>RAZEM</b>	<b>2 137 893 482</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 137 893 482</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Miejsce rejestracji Spółki

Taxus Fund Spółka Akcyjna zarejestrowana jest obecnie w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000325419.

## 3. Rok obrotowy

Zgodnie z § 30 ust. 1 Statutu Taxus Fund Spółki Akcyjnej rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

## 4. Organy Spółki

W skład jednoosobowego Zarządu Taxus Fund S.A., na dzień publikacji sprawozdania wchodził:

- Krzysztof Bzymek – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Taxus Fund S.A., na dzień niniejszego sprawozdania:

- Krzysztof Paweł Nowański – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jarosław Jabłonowski - Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Filipiak - Członek Rady Nadzorczej,
- Sylwia Małgorzata Szwed - Członek Rady Nadzorczej,
- Ryszard Józef Gądek - Członek Rady Nadzorczej.

## **5. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz jednostkowe dane kwartalne finansowe**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późniejszymi zmianami).

W Spółce przyjęto następujące zasady polityki rachunkowości :

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Przedmioty trwałego użytku o wartości nieprzekraczającej 3.500 zł zakupione z własnych środków ujmowane są w ewidencji ilościowej pozabilansowej i księgowane w koszty zużycia materiałów w momencie oddania do użytkowania. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 3.500 zł lecz nie przekraczające 10.000 zł amortyzowane są jednorazowo w miesiącu oddania do użytkowania. Powyżej 10.000 zł amortyzuje się metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych. b) Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości. c) Inwestycje długoterminowe są wycenione wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. d) Materiały i towary wyceniane są w cenie zakupu, nie wyższej od ceny sprzedaży na dzień bilansowy, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości e) Należności wycenione są wg kwot wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności, zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty. f) Rezerw wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej kwocie. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych oraz skutki toczącego się postępowania sądowego. g) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane, jeżeli dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. h) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności: 1. z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować, 2. z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana. i) Pozostałe aktywa i pasywa wykazywane są wg wartości nominalnej. j) Wyrażone w walutach obcych aktywa i pasywa wyceniane są na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

a) Rachunek zysków i strat sporządzony jest metodą porównawczą. b) Przychody i koszty rozpoznawane są według zasady memoriałowej, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty



dokonania lub otrzymania płatności. c) Koszty ewidencjonowane są w układzie rodzajowym, na kontach zespołu 4.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało według ustawy o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 217). Spółka sporządza sprawozdanie według wzoru określonego w załączniku Nr 1 do ustawy o rachunkowości. W skład sprawozdania wchodzi: a) bilans b) rachunek zysków i strat sporządzany w wariantcie porównawczym c) rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią d) zestawienie zmian w funduszu własnym e) informacja dodatkowa obejmująca; wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Zgodnie z Art. 50 ustawy o rachunkowości w sprawozdaniu pominięto informacje, które nie wystąpiły w jednostce zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym rok obrotowy.

Spółka Taxus Fund S.A. w okresie objętym raportem nie podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

Opis stanu realizacji działań i inwestycji Spółki oraz harmonogram ich realizacji, o których mowa w § 10 pkt.13 a załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – Nie dotyczy

W okresie sprawozdawczym brak zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.

W związku z treścią art. 46 ust 1.a Ustawy o rachunkowości Emitent w bilansie dla sprawozdań kwartalnych za pierwszy, drugi i trzeci kwartał wykazuje również stany aktywów i pasywów na dzień kończący rok obrotowy bezpośrednio poprzedzający ten dzień bilansowy.

W związku z treścią art. 48 ust 2. Ustawy o rachunkowości Emitent w zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym dla sprawozdań kwartalnych za pierwszy, drugi i trzeci kwartał wykazuje również zmiany poszczególnych pozycji kapitału (funduszu) własnego za poprzedni rok obrotowy.

Raport kwartalny zawiera dodatkowe informacje finansowe (nie wymagane przez ustawę o rachunkowości) wymagane na podstawie § 5 ust. 4.2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” w przedmiocie danych finansowych narastających za poprzedni rok obrotowy dla rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Zarząd Taxus Fund S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy jednostkowe informacje finansowe za okres objęty raportem, a także dane porównywalne za analogiczne okresy roku poprzedniego sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz, że kwartalny raport okresowy z działalności Taxus Fund S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Wizualizacja - Jednostkowe informacje finansowe Taxus Fund S.A.

Bilans

Lp.	Nazwa pozycji	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
-	<b>Typ : Aktywa</b>			
	A. Aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	I. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Wartość firmy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Środki trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	d) środki transportu	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	e) inne środki trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Środki trwałe w budowie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	III. Należności długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Od pozostałych jednostek	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Inwestycje długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Nieruchomości	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) w pozostałych jednostkach	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00 zł	0,00 zł
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	B. Aktywa obrotowe	36 715,34 zł	32 609,45 zł	38 480,47 zł
	I. Zapasy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

	1. Materiały	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Produkty gotowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	4. Towary	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	II. Należności krótkoterminowe	26 300,00 zł	5 486,03 zł	26 300,00 zł
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Należności od pozostałych jednostek	26 300,00 zł	5 486,03 zł	26 300,00 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) inne	26 300,00 zł	5 486,03 zł	26 300,00 zł
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	III. Inwestycje krótkoterminowe	10 415,34 zł	27 123,42 zł	12 125,13 zł
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 415,34 zł	27 123,42 zł	12 125,13 zł
	a) w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) w pozostałych jednostkach	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 415,34 zł	27 123,42 zł	12 125,13 zł
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 415,34 zł	27 123,42 zł	12 125,13 zł
	- inne środki pieniężne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- inne aktywa pieniężne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	55,34 zł
	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	D. Udziały (akcje) własne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
-	Typ : Pasywa			
	A. Kapitał (fundusz) własny	-258 202,47 zł	-241 738,80 zł	-249 937,34 zł
	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	213 789 348,20 zł	213 789 348,20 zł	213 789 348,20 zł
	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	41 495 461,38 zł	41 495 461,38 zł	41 495 461,38 zł
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	41 495 461,38 zł	41 495 461,38 zł	41 495 461,38 zł

	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- na udziały (akcje) własne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-255 534 746,92 zł	-255 526 548,38 zł	-255 526 548,38 zł
	VI. Zysk (strata) netto	-8 265,13 zł	0,00 zł	-8 198,54 zł
	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	294 917,81 zł	274 348,25 zł	288 417,81 zł
	I. Rezerwy na zobowiązania	29 297,00 zł	30 527,00 zł	29 297,00 zł
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- długoterminowa	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- krótkoterminowa	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Pozostałe rezerwy	29 297,00 zł	30 527,00 zł	29 297,00 zł
	- długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- krótkoterminowe	29 297,00 zł	30 527,00 zł	29 297,00 zł
	II. Zobowiązania długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Wobec pozostałych jednostek	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) kredyty i pożyczki	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	d) zobowiązania wekslowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	e) inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	III. Zobowiązania krótkoterminowe	265 620,81 zł	243 821,25 zł	259 120,81 zł
	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	b) inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	265 620,81 zł	243 821,25 zł	259 120,81 zł
	a) kredyty i pożyczki	48 353,56 zł	45 523,56 zł	48 353,56 zł
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	98 904,51 zł	91 025,62 zł	92 404,51 zł
	- do 12 miesięcy	98 904,51 zł	91 025,62 zł	92 404,51 zł
	- powyżej 12 miesięcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	f) zobowiązania wekslowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	58 765,63 zł	48 418,28 zł	58 765,63 zł
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	i) inne	59 597,11 zł	58 853,79 zł	59 597,11 zł

	4. Fundusze specjalne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	1. Ujemna wartość firmy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- krótkoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

## Rachunek zysków i start

Lp.	Nazwa pozycji	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00 zł	0,00 zł
	II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł
	III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00 zł	0,00 zł
	B. Koszty działalności operacyjnej	8 265,13 zł	0,00 zł
	I. Amortyzacja	0,00 zł	0,00 zł
	II. Zużycie materiałów i energii	0,00 zł	0,00 zł
	III. Usługi obce	65,13 zł	0,00 zł
	IV. Podatki i opłaty, w tym:	8 200,00 zł	0,00 zł
	- podatek akcyzowy	0,00 zł	0,00 zł
	V. Wynagrodzenia	0,00 zł	0,00 zł
	VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- emerytalne	0,00 zł	0,00 zł
	VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00 zł	0,00 zł
	VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00 zł	0,00 zł
	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-8 265,13 zł	0,00 zł
	D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
	I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
	II. Dotacje	0,00 zł	0,00 zł
	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00 zł	0,00 zł
	IV. Inne przychody operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
	E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
	I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00 zł	0,00 zł
	III. Inne koszty operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-8 265,13 zł	0,00 zł
	G. Przychody finansowe	0,00 zł	0,00 zł
	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00 zł	0,00 zł
	II. Odsetki, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- od jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
	III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
	- w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł

IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00 zł	0,00 zł
V. Inne	0,00 zł	0,00 zł
H. Koszty finansowe	0,00 zł	0,00 zł
I. Odsetki, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
- dla jednostek powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00 zł	0,00 zł
- w jednostkach powiązanych	0,00 zł	0,00 zł
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00 zł	0,00 zł
IV. Inne	0,00 zł	0,00 zł
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-8 265,13 zł	0,00 zł
J. Podatek dochodowy	0,00 zł	0,00 zł
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-8 265,13 zł	0,00 zł

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie				01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>					
I.	Zysk (strata) netto			-8 265,13	0,00
II.	Korekty razem			6 555,34	0,00
	1.	Amortyzacja			
	2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
	3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			
	4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej			
	5.	Zmiana stanu rezerw			
	6.	Zmiana stanu zapasów			
	7.	Zmiana stanu należności			0,00
	8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		6 500,00	0,00
	9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		55,34	
	10.	Inne korekty			
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			-1 709,79	0,00
<b>B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>					
I.	Wpływy			0,00	0,00
	1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
	2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
	3.	Z aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	a)		w jednostkach powiązanych		

		ch			
	b)	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
		-	zbycie aktywów finansowych		
		-	dywidendy i udziały w zyskach		
		-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
		-	odsetki		
		-	inne wpływy z aktywów finansowych		
	4.	Inne wpływy inwestycyjne			
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
	2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
	3.	Na aktywa finansowe, w tym:		0,00	0,00
		a)	w jednostkach powiązanych		
		b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
		-	nabycie aktywów finansowych		
		-	udzielone pożyczki długoterminowe		
	4.	Inne wydatki inwestycyjne			
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
	2.	Kredyty i pożyczki			0,00
	3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych			
	4.	Inne wpływy finansowe			
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych			
	2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
	3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
	4.	Splaty kredytów i pożyczek			
	5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych			
	6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
	7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu			

		finansowego				
	8.	Odsetki				
	9.	Inne wydatki finansowe				
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>				-1 709,7 9	0,00
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>				-1 709,7 9	0,00
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>				12 125,1 3	0,00
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>				10 415,3 4	0,00
-	o ograniczonej możliwości dysponowania					

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Wyszczególnienie	01.01- 31.03.2022	01.01- 31.03.2021	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	-241 738,80	-241 738,80	-233073,44
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
-	korekty błędów			
<b>Ia.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	-241 738,80	-241 738,80	-233073,44
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	213 789 348,20	213 789 348,20	213789348,2
<b>1.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>			
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>			
-	wydania udziałów (emisji akcji)			
-	.....			
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>			
-	umorzenia udziałów (akcji)			
-	.....			
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	213 789 348,20	213 789 348,20	213789348,2
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	41 495 461,38	41 495 461,38	41495461,38
<b>2.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>			
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>			
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
-	podziału zysku (ustawowo)			
-	podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
-	.....			
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>			
-	pokrycia straty			
-	.....			
<b>2.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	41 495 461,38	41 495 461,38	41495461,38
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek</b>			



	<b>okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>			
a)	zwiększenie ( z tytułu)			
-	.....			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
-	zbycia środków trwałych			
-	.....			
<b>3.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>			
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>			
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>			
a)	zwiększenie ( z tytułu)			
-	.....			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
-	.....			
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>			
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-255 506 667,38</b>	<b>-255 506 667,38</b>	<b>-255526548,4</b>
<b>5.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>			
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
-	korekty błędów			
<b>5.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>			
a)	zwiększenie ( z tytułu)			
-	podziału zysku z lat ubiegłych			
-	.....			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
-	.....			
<b>5.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>			
<b>5.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>			
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
-	korekty błędów			
<b>5.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>255 506 667,38</b>	<b>255 506 667,38</b>	<b>255526548,4</b>
a)	zwiększenie ( z tytułu)	<b>19 881,00</b>	<b>19 881,00</b>	
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
-	.....	<b>19 881,00</b>	<b>19 881,00</b>	
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
-	pokrycie kapitałem zapasowym			
<b>5.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>255 526 548,38</b>	<b>255 526 548,38</b>	<b>255526548,4</b>
<b>5.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-255 526 548,38</b>	<b>-255 526 548,38</b>	<b>-255526548,38</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>-8 265,13</b>		<b>-8198,54</b>
a)	zysk netto			
b)	strata netto	<b>8 265,13</b>		<b>8198,54</b>
c)	odpisy z zysku			
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>-250 003,93</b>	<b>-241 738,80</b>	<b>-249937,34</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny , po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-250 003,93</b>	<b>-241 738,80</b>	<b>-249937,34</b>

Warto wskazać iż strata z lat ubiegłych wskazana w sprawozdaniu kwartalnym wynika z zamknięcia działalności Venture Capital w związku z decyzją KNF zapadłą w 2019 roku.

Szczegółowo Zarząd opisał ten stan w komunikacie ESPI 5/2019 z dnia 25.11.2019 r.

Link do pełnej treści komunikatu giełdowego

[https://newconnect.pl/komunikat?geru\\_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejestracji+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje](https://newconnect.pl/komunikat?geru_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejestracji+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje).

W związku z decyzją KNF z dnia 29.10.2019 r. nr DFF.4023.156.2019.MH oraz uchwałą NR 2/11/2019 z dnia 25 listopada 2019 roku (pełna treść dokumentów dostępna w linku powyżej) w przedmiocie zamknięcia projektu mixfirm.com i odpisu wartości spółki zależnej MixFirm sp. z o.o. (KRS 0000422111) do 0 zł. (słownie zero złotych), kierownik jednostki postanowił w Zarządzeniu z dnia 23 października 2020 roku o dokonaniu odpisu inwestycji długoterminowych z 255 639 138,40 zł do 0 zł w sprawozdaniu finansowym spółki za rok 2017 na podstawie artykułu 54 ustawy o rachunkowości.

Wszystkie udziały w MixFirm sp. z o.o. została sprzedane za 1 zł w dniu 30.12.2019 roku po wcześniejszym odpisie do 0 zł, obecnie projekt mixfirm.com całkowicie przestał istnieć.

Mając na względzie iż w dacie sporządzenia sprawozdania finansowego rok 2023 spółka na 100 procent w związku z powyższą decyzją KNF nie wykonuje działalności Venture Capital, oraz nie odzyskała pełnej zdolności operacyjnej Zarząd postanowił sporządzić sprawozdanie finansowe przy założeniu braku kontynuacji działalności.

Strata wskazana w sprawozdaniu finansowym będzie pokrywana sukcesywnie zgodnie z artykułem 396 KSH z posiadanego kapitału zapasowego Spółki oraz z przyszłych emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej. Proponowane przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy w trybie artykułu 395 KSH jest pokrywanie co najmniej 1 mln strat rocznie. Zarząd niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy aby Akcjonariusze mogli podjąć uchwałę w trybie artykułu 397 KSH gdyż został spełniony warunek formalny dlatego iż strata w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 przewyższa sumę kapitałów zapasowych rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego więc należy podjąć uchwałę w trybie artykułu 397 KSH o dalszym istnieniu spółki.

W roku 2023 oraz latach następnych Fundusz Taxus Fund S.A. będzie przeprowadzać szereg emisji publicznych oraz prywatnych zarówno kierowanych do Inwestorów z Polski jak i zagranicą aby m.in. rozpocząć inwestycje w nieruchomości oraz w następnych latach tworzyć spółki celowe na potrzeby budowy całych bloków lub osiedli na wynajem a także w wieloletnich planach jest utworzenie własnego dewelopera. Od wielkości pozyskanego kapitału i rozwoju przejętych firm lub utworzonych spółek będzie zależał wynik finansowy uzyskany w przyszłości.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Taxus Fund S.A. nie posiada ani 1 nieruchomości.

W ocenie Zarządu pełną zdolność operacyjną spółka uzyska za parę miesięcy tj. 1 połowie 2023 roku. Spółka za nim przystąpi do emisji publicznych musi uporządkować przeszłość w szczególności opublikować zaległe raporty finansowe oraz doprowadzić do wznowienia notowań akcji Emitenta więc przed Zarządem jeszcze ogrom pracy.

Po dopuszczeniu akcji Głównego Akcjonariusza do obrotu na NewConnect spółka uzyska pośredni sposób finansowania poprzez udzielanie pożyczek docelowo zamiennych na akcje pochodzących z sprzedaży akcji posiadanych przez Głównego Akcjonariusza przez rynek NewConnect bądź ze sprzedaży pakietowych akcji (poza rynkiem z możliwym początkowym dyskontem do ceny emisyjnej nowych emisji) dopuszczonych do obrotu m.in. funduszom które wykazują zainteresowanie Emitentem z powodu zarówno nowego profilu działalności a także atrakcyjnej potencjalnej ceny akcji także nowej emisji to jest na początku 10 gr za akcje.

Główny Akcjonariusz mimo trudnych z pozoru nawet sytuacji bez wyjścia cały czas wspiera Taxus Fund S.A.

Zarząd liczy iż w najbliższym czasie nastąpi odzyskanie wiary w finalny sukces Funduszu pozostałych Akcjonariuszy którzy również mogą aktywnie zacząć wspierać finansowo pożyczkami (zamiennymi docelowo na akcje) Fundusz „na nowej drodze życia” lub w późniejszym etapie obejmować nowe emisje akcji.

*„Podróż tysiąca mil zaczyna się od jednego kroku” – Konfucjusz*

## **6. Zatrudnienie Spółki**

Liczba osób zatrudniona przez Taxus Fund S.A. w okresie sprawozdawczym jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w przeliczeniu na pełne etaty wynosi 0.

Prezes Zarządu Spółki, jak również członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje z tytułu powołania nie pobierają oraz nie mają obecnie przewidzianego żadnego wynagrodzenia.

Mając na względzie nowy przedmiot działalności Emitenta stan zatrudnienia sukcesywnie się będzie zmieniał.

Zmianie ulegnie także sposób wynagradzania zarówno Zarządu jak i Rady Nadzorczej.

## **7. Znaczące umowy związane z bieżącą działalnością Spółki**

### **Obecnie brak**

Fundusz Taxus Fund S.A. jest spółką publiczną, której akcje notowane są w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect co powoduje, że Spółka podlega m.in. obowiązkom informacyjnym wynikającym z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach

wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2009 roku Nr 185, poz. 1439) oraz z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2010 roku Nr 211, poz. 1384), a także z Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (regulamin w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 roku z późniejszymi zmianami). Ponadto od 3 lipca 2016 roku spółka jest zobowiązana do stosowania m.in. przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” – Spółka publikuje wymagane informacje (tj. w zakresie wymaganym przez powołane akty prawne), w tym, m.in. odnoszące się do prowadzonej przez Spółkę działalności, w drodze stosownych publicznych raportów bieżących EBI i ESPI oraz publicznych raportów okresowych (skonsolidowanych raportów kwartalnych oraz jednostkowych i skonsolidowanych raportów rocznych), które publikowane są na bieżąco m.in. na stronie internetowej:

Raporty EBI Funduszu Taxus Fund S.A.:

<https://newconnect.pl/spolka?isin=PLTXSFN00012#reportsTab2>

Raporty ESPI Funduszu Taxus Fund S.A.:

<https://newconnect.pl/spolka?isin=PLTXSFN00012#reportsTab1>

#### **8. Informacja Zarządu dotycząca zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na rok 2020 i lata następne**

Spółka nie publikowała prognoz wyników na rok 2020 i lata następne.

#### **9. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.**

Taxus Fund S.A. na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie tworzy grupy kapitałowej.

Na dzień bilansowy Emitent nie tworzył grupy kapitałowej.

#### **W przypadku, gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych – wskazanie przyczyn niesporządzania takich sprawozdań**

Nie dotyczy.

#### **10. Informacja o aktywie pozabilansowym**

Zarząd Taxus Fund S.A. informuję iż Spółka nie posiada aktywów pozabilansowych zarówno w okresie sprawozdawczym jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

## 11. Czynniki ryzyka mające wpływ na działalność Spółki oraz jej wyniki

Emitent nie podaje ryzyk związanych z działalnością Venture Capital gdyż na dzień publikacji niniejszego sprawozdania takiej działalności już nie wykonuje.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent prowadzi działalność gospodarczą wyłącznie związaną z nieruchomościami która w porównaniu z działalnością Venture Capital jest znacznie mniej ryzykowna.

Szczegółowo Zarząd opisał ten stan w komunikacie ESPI 5/2019 z dnia 25.11.2019 r.

Link do pełnej treści komunikatu giełdowego

[https://newconnect.pl/komunikat?geru\\_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejstru+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje](https://newconnect.pl/komunikat?geru_id=159839&title=Uchylenie+przez+KNF+w+całości+decyzji+o+odmowie+wpisu+spółki+do+rejstru+zarządzających+ASI+oraz+inne+ważne+informacje).

Czynniki ryzyka, jako zdarzenia niepewne, wpisane są w każdą działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki. Tym samym może mieć negatywny wpływ na cenę Akcji lub prawa Inwestorów wynikające z tych Akcji, w wyniku czego, Inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności Zarząd Spółki nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani również oceną ich ważności.

- **Ryzyko związane z atakami hakierskimi**

Emitent narażony jest na różnego rodzaju ataki hakierskie które mogą prowadzić do utrudnienia lub czasowego uniemożliwienia prawidłowego wykonywania działalności gospodarczej, co mogłoby się przełożyć na wynik Emitenta.

- **Ryzyko związane z pandemią COVID -19 (koronawirusa)**

Trwająca wciąż pandemia COVID-19 bezsprzecznie wywiera znaczący wpływ na wszystkie dziedziny życia społecznego i gospodarczego. Jej skutki to m.in.: czasowy zakaz prowadzenia niektórych działalności, bądź prowadzenie ich w nowym reżimie sanitarnym, zakłócenia w ciągłości produkcji i w łańcuchu dostaw, czasowe ograniczenia w dostępności pracowników z przyczyn zdrowotnych i opieki nad dziećmi, spadek popytu na wiele dóbr i usług itp.

- **Ryzyko związane z ograniczoną możliwością wpływu Emitenta na działalność spółek portfelowych**

Aktualnie te ryzyko nie występuje gdyż Emitent na dzień publikacji nie posiada spółek zależnych. Przedmiotowe ryzyko może wystąpić w przyszłości gdy Emitent zacznie działalność deweloperską przez spółki celowe.

Emitent, jako akcjonariusz lub udziałowiec, wspiera organy zarządzające i nadzorujące spółek portfelowych w tworzeniu i realizacji strategii prowadzenia przez nie działalności. Osoby wybrane m. in. przy udziale Emitenta pełnią funkcje w radach nadzorczych lub są członkami zarządów spółek portfelowych, nie ma jednak pewności, że wymienione osoby dysponować będą pełną wiedzą i doświadczeniem w zakresie odpowiednich dziedzin gospodarki, właściwych dla działalności spółek portfelowych.

Wpływ Emitenta na strategię działania i wybór kadry kierowniczej spółek portfelowych uzależniony jest od wysokości posiadanego udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnych zgromadzeniach tych podmiotów (im większy udział tym większy wpływ). Ograniczony wpływ na decyzje poszczególnych podmiotów stwarza ryzyko braku realizacji strategicznych zamierzeń wyznaczanych przez spółki portfelowe we współpracy z Emitentem.

- **Ryzyko związane z niskim poziomem zatrudnienia**

Działalność Spółki, polegająca m.in. na inwestowaniu na rynku nieruchomości, opiera się w głównej mierze na posiadanym doświadczeniu Zarządu Emitenta. Dotychczasowe rozmiary Spółki oraz jej możliwości inwestycyjne nie znajdowały, zdaniem Zarządu Emitenta, uzasadnienia zatrudniania dużej liczby pracowników na podstawie umowy o pracę. Na dzień bilansowy Emitent nie zatrudnia żadnych pracowników na podstawie umowy o pracę. Taxus Fund S.A. reprezentuje obecnie model prowadzenia biznesu nastawiony na outsourcing rozliczany za efekt.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja nie uległa zmianie jednakże Zarząd planuje w przyszłości zatrudnianie pracowników.

- **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. O stanie dynamiki wzrostu gospodarczego Polski decydują wartości głównych zagregowanych wskaźników makroekonomicznych na podstawie, których można szacować przewidywany wzrost gospodarczy. Do najważniejszych należy zaliczyć PKB per capita, poziom bezrobocia, wartość konsumpcji, wartość inwestycji, wartość eksportu netto, podaż pieniądza, poziom inflacji itp.

Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu gospodarczego może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

Ponadto perspektywy rozwoju działalności Emitenta oraz dalsza możliwość kontynuowania działalności Spółki związana jest bezpośrednio z koniunkturą gospodarczą panującą na rynkach.

- **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Realizacja przez Emitenta celów strategicznych, będzie uwarunkowana do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Emitenta, w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany w

opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Emitenta do występujących zmian.

- **Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji**

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska, jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Emitenta mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa handlowego, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi. Skutkiem wyżej wymienionych, niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta, a tym samym spadek wartości aktywów Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

- **Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych**

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sanacyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

- **Ryzyko konkurencji**

Rynek podmiotów prowadzących działalność zbliżoną do Emitenta jest rynkiem wysoce konkurencyjnym. W szczególności działa na nim wiele podmiotów o znacznie większym od Emitenta potencjale finansowym.

- **Ryzyko związane z inwestowaniem w akcje**

Ryzyko związane z inwestycją w akcje jest zdecydowanie wyższe niż ma to miejsce w przypadku w inwestycji w obligacje, papiery skarbowe czy nawet jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych. W zależności od kształtowania się podaży i popytu cena Akcji Emitenta, będących przedmiotem obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect może podlegać znacznym wahaniom zarówno w krótkim, jak i długim okresie czasu. Na skutek wielu czynników - między innymi takich jak sytuacja finansowa Emitenta, liczba oraz płynność notowanych akcji, czy aktualne trendy na krajowych i zagranicznych rynkach kapitałowych - bieżący kurs rynkowy akcji może spaść poniżej ceny ich nabycia. W związku z tym istnieje ryzyko poniesienia strat wynikających ze sprzedaży akcji po cenie niższej niż ta za jaką zostały zakupione.

- **Ryzyko bardzo niskiej płynności na rynku NewConnect**

Płynność i kurs akcji spółek notowanych na rynku NewConnect zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów. Na zachowanie inwestorów mają wpływ różne

czynniki, także takie, które nie są związane bezpośrednio z sytuacją finansową Emitenta, takie jak sytuacja na giełdach i rynkach europejskich i światowych, sytuacja makroekonomiczna Polski, zmiana globalnych, czy też światowych, regionalnych lub krajowych czynników ekonomicznych i politycznych. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że akcje Emitenta mogą nie być przedmiotem aktywnego obrotu po i tym samym mogą nie uzyskać odpowiedniej płynności na rynku NewConnect. Istnieje więc ryzyko, iż inwestor posiadający akcje Emitenta nie będzie mógł ich zbyć w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

- **Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu lub o wykluczeniu akcji Emitenta z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Zgodnie z w szczególności § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW S.A. w Warszawie jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

1. Na wniosek emitenta,
2. Jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników.
3. Jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa Giełda jako Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, Giełda jako Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi przed podjęciem decyzji o wykluczeniu tych instrumentów finansowych z obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO, Giełda jako Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 w zw. art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 w zw. art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa



obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect instrumenty finansowe emitenta w następujących sytuacjach:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz ust. 2a i 2b,
- 5) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania - z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

Zgodnie z § 17 c ust. 3 pkt 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie, jeżeli ten nie wykonuje

nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 w zw. art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, na żądanie Komisji, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu instrumentów finansowych emitenta jest wydawana jako sankcja za niewykonywanie przez emitenta obowiązków określonych w Regulaminie ASO, okres zawieszenia obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Emitent nie może zagwarantować, iż powyżej opisane sytuacje nie będą miały miejsca w odniesieniu do jego instrumentów finansowych.

- **Ryzyko związane z karami pieniężnymi nakładanymi przez GPW**

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

1. upomnieć Emitenta (§ 17 c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO),
2. nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN (§ 17 c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO).

Zgodnie z § 17 c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17 c ust. 3 pkt 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17 c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nie może przekroczyć 50.000 PLN, jeżeli Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17 c ust. 2 Regulaminu ASO.

Zgodnie z § 17 c ust. 7 Regulaminu ASO GPW może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Pełna treść m.in. Regulaminu ASO GPW znajdują się na poniższej podstronie.

<https://newconnect.pl/regulacje-prawne>

Pełna treść aktualnej Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi znajdują się na poniższej podstronie

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20051831538>

Pełna treść aktualnej Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych znajdują się na poniższej podstronie

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20051841539>

Fundusz Taxus Fund S.A. jest spółką publiczną, której akcje notowane są w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect co powoduje, że Spółka podlega m.in. obowiązkom informacyjnym wynikającym z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2009 roku Nr 185, poz. 1439) oraz z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2010 roku Nr 211, poz. 1384), a także z Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (regulamin w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 roku z późniejszymi zmianami). Ponadto od 3 lipca 2016 roku spółka jest zobowiązana do stosowania m.in. przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” – Spółka publikuje wymagane informacje (tj. w zakresie wymaganym przez powołane akty prawne), w tym, m.in. odnoszące się do prowadzonej przez Spółkę działalności, w drodze stosownych publicznych raportów bieżących EBI i ESPI oraz publicznych raportów okresowych (skonsolidowanych raportów kwartalnych oraz jednostkowych i skonsolidowanych raportów rocznych), które publikowane są na bieżąco m.in. na stronie internetowej:

Raporty EBI Funduszu Taxus Fund S.A.:

<https://newconnect.pl/spolka?isin=PLTXSFN00012#reportsTab2>

Raporty ESPI Funduszu Taxus Fund S.A.:

<https://newconnect.pl/spolka?isin=PLTXSFN00012#reportsTab1>

## **12. Omówienie perspektyw rozwoju działalności Spółki w kolejnych latach.**

Taxus Fund S.A. staje się pierwszym publicznym Funduszem Mieszkaniowym. Emitent swoją obecną działalność kieruje w szczególności ku mieszkaniom na wynajem dla najuboższej warstwy społecznej której nie stać na wynajęcie całego mieszkania nawet kawalerki lub studentów tzw. wynajem mieszkań na pokoje. Taki sposób wynajmu jest także najbardziej bezpieczny patrząc przez pryzmat właściciela nieruchomości.

Mieszkania duże są najtańsze za metr kwadratowy na rynku wtórnym więc Fundusz liczy dodatkowo na ich duży wzrost wartości w czasie.

Zarząd Emitenta prowadzi rozmowy z Inwestorami chcącymi nabyć zarówno szybciej pakietowo akcje od Głównego Akcjonariusza oraz objąć planowane nowe emisje jednakże finalne decyzję są uzależnione od w szczególności wznowienia notowań akcji Emitenta oraz dopuszczenia przedmiotowych akcji do obrotu co powinno nastąpić po publikacji zaległych raportów a dopuszczenie docelowo wszystkich akcji po stworzeniu i publikacji dokumentu informacyjnego oraz wydaniu stosownej uchwały przez GPW.

Zarząd po uporządkowaniu przeszłości planuje przeprowadzać również emisje publiczne w tym także z prawem poboru w celu nabycia w szczególności mieszkań z przeznaczeniem na wynajem.

Fundusz planuje być inwestorem długoterminowym poszczególnych nieruchomości nie zamierza prowadzić tzw. szybkiej sprzedaży (tak zwanego flipowania) lecz jedynie kupować remontować i doprowadzić do wynajmu pokoi w nabytych mieszkaniach na okres długoterminowy najlepiej liczony w latach.

**W długoletnich planach Emitenta** jest utworzenie jako spółki zależnej - dewelopera który by budował całe bloki na wynajem dla Taxus Fund S.A.. Fundusz w tym celu będzie przeprowadzał następne emisje publiczne a także w następnym etapie rozważane jest zaciąganie kredytowania bankowego (mając już np. 1 blok na własność do zastawu bankowego) na poszczególne następne projekty celowe (bloki lub osiedla) - docelowo pod budowę i najem z wyłączeniem praktycznie sprzedaży mieszkań w stanie deweloperskim. Zarząd będzie poszukiwał takiego finansowania które umożliwi spłatę zaciągniętych kredytów bezpośrednio z najmu bez potrzeby emisji kolejnych akcji na następne poszczególne projekty deweloperskie. Przyszła grupa dzięki temu uzyska dodatkowy zysk w postaci zysku na budowie samodzielnej oraz operacyjnie koncentracja wielu mieszkań w jednym miejscu ułatwi zarządzanie projektem.

Główny Akcjonariusz gotowy jest zastawić w przyszłości część posiadanych przez siebie akcji przyszłemu bankowi finansującemu czasowo pod start projektów celowych - wartość nominalna tych akcji to obecnie ponad 180 mln zł. Główny Akcjonariusz liczy iż na przestrzeni lat przedmiotowa wartość rynkowa się zwiększy mając na uwadze nowy profil działalności – co finalnie rozstrzygnie upływ czasu.

Warto wskazać iż Emitent posiada w Akcjonariacie aktywnych deweloperów z których doświadczenia zamierza skorzystać Zarząd.

*„Najlepszą metodą przewidywania przyszłości jest jej tworzenie” - Peter Drucker*

Warszawa, dnia 5 stycznia 2023 r.

W imieniu Zarządu Taxus Fund S.A.:

Podpisano elektronicznie

.....

Krzysztof Bzymek

Prezes Zarządu