

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
ZA ROK 2022**

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Emitenta.....	3
3. Strategia rozwoju Emitenta	7
4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących.....	9
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki.....	17
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	18
7. Zmiany w kapitałach Spółki	19
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych	19
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	20
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	20
11. Wybrane wskaźniki finansowe.....	21
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	22
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)	22
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.....	22
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2022 r.....	23
16. Kurs akcji na dzień bilansowy.....	23
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki	23
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	28
19. Otrzymana pomoc publiczna w związku z pandemią COVID-19	34

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Spółka wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej. Ponadto Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

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

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

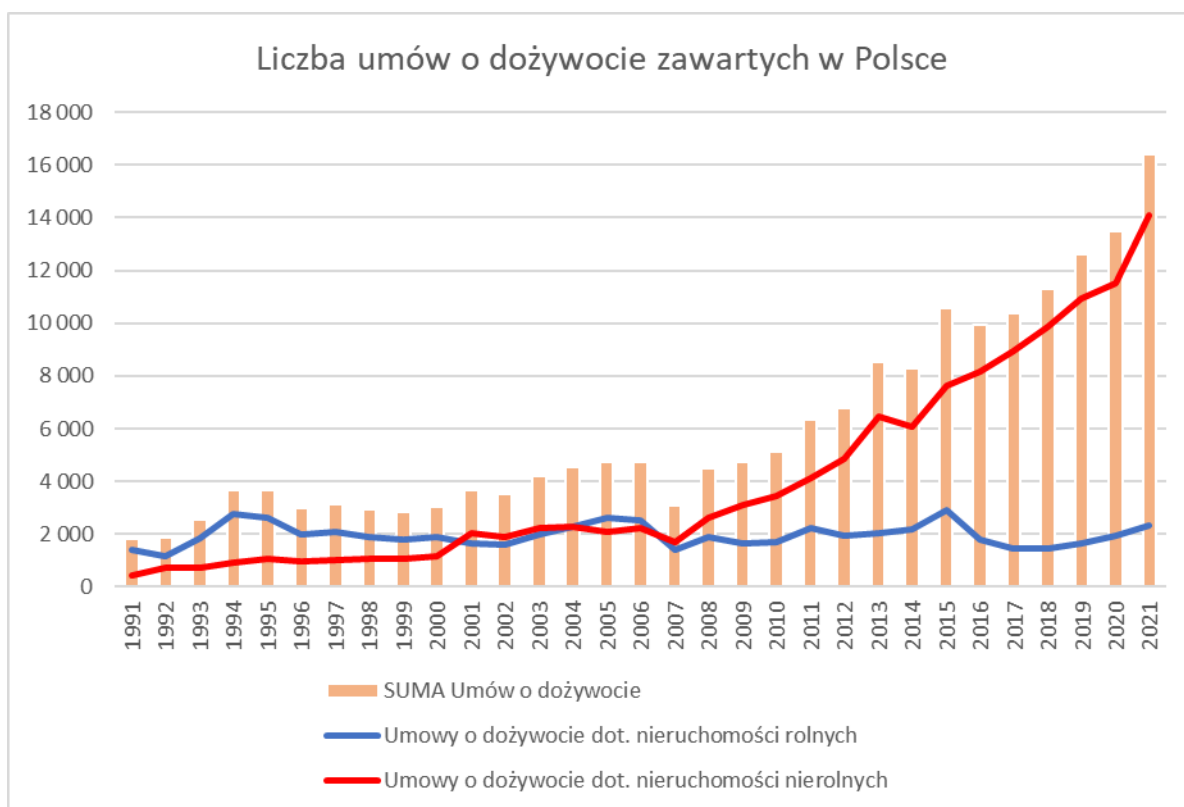
2. Otoczenie rynkowe Emitenta

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Spółka jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Według danych Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (ZPF) na koniec 2021 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF zarządzały 371 umowami. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich). Ponadto zmiany demograficzne i starzenie się społeczeństwa powinny istotnie wpływać na wzrost zainteresowania usługami oferowanymi przez Spółkę.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w okresie działalności Spółki, tj. od 2008 roku do końca 2021 roku zawarto w Polsce ponad 129 tys. umów o dożywocie dotyczących nieruchomości, z czego ponad 101 tys. dotyczyło nieruchomości nierolniczych. Z danych Ministerstwa wynika, że dynamika przyrostu umów o dożywocie dot. nieruchomości nierolniczych od 2008 roku, wynosi blisko 20 proc. w skali roku, ponad 22 proc. w roku 2021, w którym zawarto ponad 14 tys. nowych umów tego rodzaju. Poza umowami o dożywocie, funkcjonują w Polsce prywatne umowy pożyczek pod zastaw nieruchomości, umowy renty, w ramach których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz inne rodzaje umów nienazwanych o charakterze ekonomicznym zbliżonym do hipoteki odwróconej. Wszystkie z nich mogłyby stanowić rynek hipoteki odwróconej w Polsce, gdyby tenże rynek był uregulowany, a umowy były zawierane w ramach profesjonalnej usługi finansowej. Niestety, umowy tego typu, w zdecydowanej większości nie są zawierane przez wyspecjalizowane

instytucje, lecz przez osoby i podmioty, które nie posiadają kompetencji, wiedzy i kapitału do rzetelnej wyceny, oceny ryzyka oraz zagwarantowania wypełnienia obietnic i zobowiązań, składanych w ramach zawartych umów.

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze hipoteki odwróconej instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od początku działalności do końca 2021 roku Fundusze zrzeszone w ZPF wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 26,4 mln złotych, co oznacza, że w roku 2021 wypłaciły swoim klientom świadczenia o wartości 3,7 mln zł.

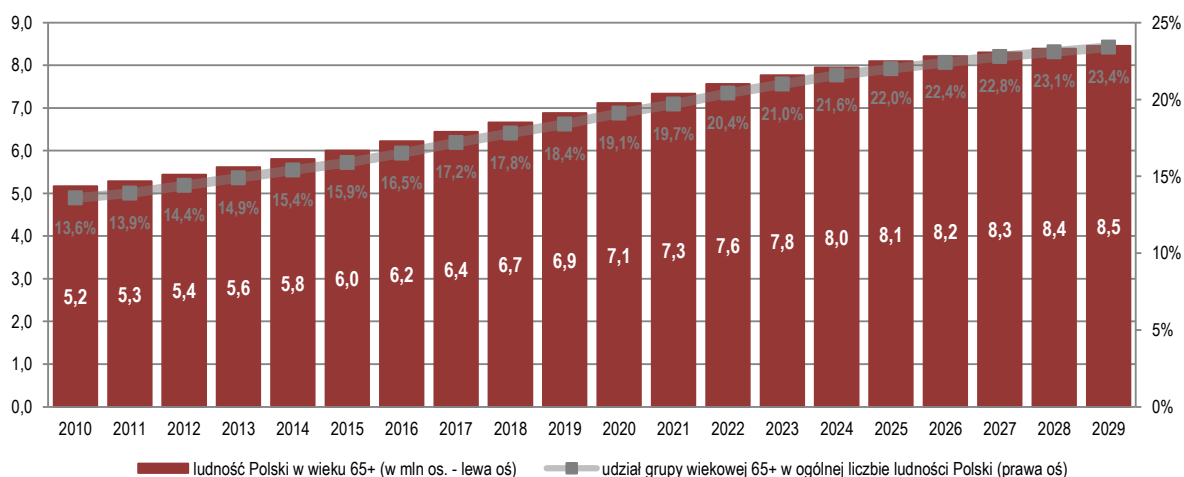


Źródło: Opracowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości

Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

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

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dwóch dekadach nadal będzie się starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu



latach, spowodowany jest I powojennym wyżym demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn w 2035 r. wydłuży się do poziomu 77 lat (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). W okresie trwającej obecnie drugiej dekady XXI wieku ponad 5,5 mln osób ukończy 65 rok życia. Wykres. Liczebność i prognoza liczebności ludności Polski w wieku 65+ i jej udział w ogólnej liczbie ludności Polski w latach 2010-2029.

Źródło: GUS

Do 2030 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrośnie z 5 165 tys. osób w 2010 r. do 8 646 tys. osób, co stanowić będzie ponad 23,3% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.). Co więcej, w 2040 roku osobą w tym przedziale wiekowym będzie co czwarty mieszkaniec Polski (grupa osób w wieku 65+ lat stanowić będzie 26,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski i przekroczy 9,4 mln mieszkańców).

Starzenie się polskiego społeczeństwa (któremu towarzyszy wydłużanie się okresu edukacji młodych Polaków) będzie miało również wpływ na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym i emerytalnym. W 2010 r. liczba osób w wieku produkcyjnym stanowiła ok. 64% populacji Polski, a w 2035 r. zgodnie z prognozami udział ten stanowić będzie 58%.

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

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

Pomimo powstania w latach 2013-2014 rządowego projektu „Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym” regulacja nie weszła w życie. Po przejściu procesu legislacyjnego prowadzonego przez Ministerstwo Gospodarki, po konferencjach uzgodnieniowych i przygotowywaniu ostatecznej wersji ustawy gotowej do skierowania do prac w Sejmie prace nad ustawą zostały wstrzymane. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce.

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

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

Główni konkurenci Emitenta

W oparciu o ostatnie dane przedstawione w opracowaniach: Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz w oparciu o własne analizy, Emitent posiada ok. 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

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

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

Aktualnie brak innych, istotnych uczestników rynku. Z doświadczeń Emitenta największe zagrożenie dla rozwoju profesjonalnej usługi hipoteki odwróconej stanowi nieregulowany i niemonitorowany rynek prywatnych umów renty, dożywocia lub pożyczek zabezpieczonych hipoteką (rynek P2P).

3. Strategia rozwoju Emitenta

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

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

Strategia Emitenta zakłada stałe budowanie portfela nieruchomości przy zachowaniu równowagi finansowej. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Spółce również na ograniczenie ryzyka związanego z przyjętymi modelami statystycznymi i strukturą posiadanych nieruchomości. Zwiększenie skali działalności umożliwi wzrost efektywności wydatków związanych z promocją i reklamą oferty Emitenta. Pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych nakładów przeznaczanych na promocję oferty Spółki i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej.

Począwszy od 2017 roku wzrasta liczba zawieranych umów oraz liczba uwalnianych i sprzedawanych na wolnym rynku nieruchomości. Wieloletnie systematyczne budowanie portfela nieruchomości nabywanych w ramach świadczonej przez Spółkę usługi hipoteki odwróconej przy jednoczesnym kontrolowaniu kosztów pozyskiwania nowych Klientów pozwala zakładać, że Spółka wchodzi w nową fazę rozwoju. Na obecnym etapie rozwoju Emitent jest w stanie finansować dalszy, stabilny rozwój działalności Spółki, rozbudowę sieci sprzedaży oraz zwiększanie skali działań marketingowych przy wykorzystaniu środków finansowych generowanych z podstawowej działalności bez konieczności istotnego finansowania zewnętrznego. Ze względu jednak na długoterminowy charakter hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym (umów rent dożywotnich) w przypadku dynamicznego, gwałtownego wzrostu popytu na usługi świadczone przez Emitenta i idący za tym gwałtowny wzrost liczby nowych umów, zaistnieje konieczność pozyskania finansowania na wydatki związane z tak dynamicznym rozwojem.

W **roku 2022** Emitent podjął działania zmierzające do zwiększenia skali swojej działalności.

W **maju 2022 roku** Emitent zawarł porozumienie z 6 podmiotami zagranicznymi i zlecił jednej z największych globalnych firm doradczych realizację projektu, którego celem jest:

1. Identyfikacja i pozyskanie fundatorów finansowania dłużnego oraz uzgodnienie Wstępnych Warunków Finansowania (term sheet).
2. Uzgadnianie treści umów dot. pozyskiwania i zakupu portfeli odwróconych kredytów hipotecznych („MOPA-Mortgage Origination and Purchase Agreement”) oraz umowy o obsługę kredytu hipotecznego („MSA-Mortgage Servicing Agreement”).

Celem zlecenia jest stworzenie platformy do pozyskiwania przez podmioty biorące udział w projekcie, w tym przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A., dopasowanego do europejskiego rynku hipoteki odwróconej długoterminowego finansowania dłużnego.

W **czerwcu 2022 roku** w ramach realizacji powyższego zlecenia Emitent zawarł umowę o zachowaniu poufności z prywatną firmą inwestycyjną (private investment firm) z siedzibą w USA, specjalizującą się w inwestycjach w obszarze usług finansowych, w szczególności ubezpieczeń, kredytów konsumenckich, pośrednictwa finansowego i kredytowego.

Podpisanie umowy o poufności było elementem realizacji powyższego zlecenia i jednocześnie rozpoczęło proces negocjacji i proces due diligence (badania Emitenta) w zakresie niezbędnym do uruchomienia finansowania.

We **wrzeźniu 2022 roku** Emitent zawarł wraz z czterema podmiotami oferującymi usługę hipoteki odwróconej z krajów Unii Europejskiej oraz jednym Fundatorem Ogólne Warunki Porozumienia (Heads of Terms).

Zgodnie z Ogólnymi Warunkami Porozumienia planowane było powołanie Spółki, w ramach której Strony Porozumienia zamierzają współpracować w zakresie rozwoju i finansowania rozwoju rynku hipoteki odwróconej (equity release) w Europie Kontynentalnej. Stronami Porozumienia jest, a udziałowcami Spółki będzie, pięć podmiotów oferujących usługę hipoteki odwróconej z krajów Unii Europejskiej, w tym Emitent (zwanymi dalej Dostawcami), oraz jeden Fundator.

Tworzona Spółka zapewni:

- finansowanie podmiotom oferującym hipotekę odwróconą (w tym Emitentowi);
- usługi zarządzania portfelem pozyskiwanych umów;
- administrację i raportowanie w zakresie zarządzanych umów.

Zgodnie z Ogólnymi Warunkami Porozumienia:

- Fundator za pośrednictwem tworzonej Spółki zapewni Dostawcom, finansowanie w wysokości co najmniej 500 milionów Euro rocznie;
- utworzona Spółka zobowiąże się do udzielania pożyczek w wysokości co najmniej 50 mln EUR rocznie każdemu Dostawcy (w tym między innymi Emitentowi) przez okres 5 lat, z automatycznym (co do zasady) odnawianiem tego okresu na kolejne 2 lata;
- Emitent zostanie udziałowcem tworzonej Spółki;
- Robert Majkowski, Prezes Zarządu Emitenta, zostanie powołany do pięcioosobowego pierwszego Zarządu tworzonej Spółki.

6 marca 2023 roku doszło do powołanie Euro Equity Release Funding Co. Ltd (EERF) z siedzibą w Londynie zgodnie z przyjętymi warunkami Heads of Terms. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. objął udziały w EERF, a Robert Majkowski, Prezes Zarządu Emitenta, został powołany do zarządu EERF.

4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących

Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Emitenta wchodzi obecnie:

1. Robert Majkowski – Prezes Zarządu
2. Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 5 lat. Kadencja obecnego Zarządu upływa 6 maja 2026 r.

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbca. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o. Założyciel i od 2008 roku Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd (EPPARG) w Londynie. Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem - od 2008 roku związany ze Spółką - od sierpnia 2017 roku Członek Rady Nadzorczej Q Securities S.A. – Dom Maklerski - od lipca 2018 Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd z siedzibą w Londynie - od października 2018 Członek Rady Nadzorczej Szybko.pl Sp. z o.o. - od 6 marca 2023 - Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie

- | | |
|----|--|
| 5. | informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego
nie dotyczy |
| 6. | szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego
nie dotyczy |
| 7. | informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej
nie prowadzi |
| 8. | informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym
nie figuruje |

Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. W 2005 roku ukończyła studia na kierunku prawo na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim w Lublinie. Absolwent aplikacji notarialnej przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie. W 2011 r. uzyskała pozytywny wynik z egzaminu notarialnego. Od 2010 r. związana z Funduszem Hipotecznym DOM. Od 2012 r. kieruje Działem Operacyjnym i Prawnym w Funduszu Hipotecznym DOM S.A. Od 2016 r. Prokurent samoistny Spółki.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Brak
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Brak
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie prowadzi

-
8. informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym
Nie figuruje
-

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

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

1. Tomasz Matczuk
2. Konrad Marek Łapiński
3. Robert Bogusław Przytuła
4. Marek Dybalski
5. Wojciech Kosiński

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej upływa z dniem przyjęcia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023.

1) Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	<p>imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Tomasz Matczuk, Przewodniczący Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2023 r.</p>
2.	<p>opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego</p> <p>Edukacja:</p> <p>2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r.,</p> <p>1994 – 1999 Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji</p> <p>Doświadczenie zawodowe:</p> <p>2006 - obecnie Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający</p> <p>2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych.</p> <p>1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego</p> <p>1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik</p> <p>W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych emitowaniem instrumentów finansowych.</p>
3.	<p>wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie występuje</p>
4.	<p>wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:</p> <p>Aktualnie Jacelyn Ltd – Wspólnik</p> <p>Aktualnie Q Securities S.A. – Wspólnik, Przewodniczący Rady Nadzorczej</p> <p>Aktualnie E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik</p> <p>Aktualnie Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej</p> <p>Aktualnie Fundusz Hipoteczny DOM Plus Sp. z o. o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej</p> <p>Aktualnie Sescom S.A. – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Aktualnie Yield Niebieski Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>Aktualnie Noppi Investment Sarl – Dyrektor</p> <p>Aktualnie Noppi Investment Scsp – Dyrektor</p> <p>Aktualnie MWW Trustees Sp. z o.o. - Członek Zarządu, Wspólnik</p> <p>Aktualnie Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik</p> <p>Aktualnie ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A. – Dyrektor</p> <p>Aktualnie Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik</p> <p>Aktualnie Enterprise Gamification Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej</p>

	Aktualnie	Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający.
	Aktualnie	Polapart Sp. z o.o. – Wspólnik
	Aktualnie	Fund Industry Support Sp. z o.o. – Wspólnik
	Aktualnie	Fundspace Sp. z o.o. – Wspólnik
	Ostatnie 3 lata	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo
	Ostatnie 3 lata	Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza BCS Management S.a.rl – Dyrektor
	Ostatnie 3 lata	BCS MULTIFIZ S.C.A. SICAV SIF – Dyrektor komplementariusza
	Ostatnie 3 lata	IME Poland Sp. z o.o. – Członek Zarządu
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak	
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak	
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi	
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje	

2) Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Bogusław Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2023 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem spółki.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem TTL1 Sp. z o.o. - członek zarządu, Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. – członek Rady Nadzorczej,

Scope Fluidics S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej	
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

3) Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Marek Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2023 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem Szybko.pl Sp. z o.o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej TTL1 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu, Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. – członek Rady Nadzorczej, Royal Method Sp. z o.o. - wspólnik
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak

6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

4) Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2023 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Wykształcenie: Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987 Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995 SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999 Doświadczenie zawodowe: Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA, Wydział Doradztwa Inwestycyjnego, Analityk akcji, Opracowywanie raportów analitycznych zawierających modele finansowe i zastosowanie różnych technik wyceny (DCF, wskaźnikowe), 1995-1998 CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013 menadżer inwestycyjny w PGNiG Ventures sp. z o.o. od 2020 do chwili obecnej Dodatkowe kwalifikacje Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994 Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994 Chartered Financial Analyst (CFA), 2005
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Nie prowadzi
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Sprawowane funkcje: Fundusz Hipoteczny DOM SA – członek rady nadzorczej, od roku 2012 do chwili obecnej NDM SA – członek rady nadzorczej od roku 2019 do chwili obecnej

5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Nie
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak.
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

5) Wojciech Kosiński – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Wojciech Kosiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2023 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Maynooth University oraz University College Dublin Kariera - System Developer Apple Computer, Project Manager Berlitz International, Technology Manager oraz Operations Manager firmy zatrudniającej ponad 700 osób, Vice President of Bowne Global Solutions i Lionbridge, multinational US companies
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Szybko.pl Sp. z o.o., ul. Rakowiecka 39A / 16, 02-521 Warszawa - CEO i współnik
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem: Brak
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie prowadzi

- | | |
|----|--|
| 8. | informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym |
| | Nie figuruje |

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w portfelu Emitenta znajdowały się 262 nieruchomości mieszkalne o łącznej wartości rynkowej według wyceny rzeczoznawcy na dzień nabycia ok. 74,6 mln zł, usytuowane na terenie całego kraju (z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość wymienionego portfela nieruchomości wynosiła 96,6 mln zł.), w tym na dzień 31 grudnia 2022 r. Emitent posiadał 5 uwolnionych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

W roku 2022 w fazę realizacji wszedł projekt, którego celem jest pozyskanie przez Emitenta długoterminowego finansowania dłużnego. Raportami bieżącymi: 3/2022, 5/2022 i 8/2022 Emitent informował, że: uzgodniono podstawowe warunki współpracy, podpisana została umowa o zachowaniu poufności i zawarto porozumienie Heads of Terms z czterem podmiotami oferującymi usługę hipoteki odwróconej na terenie Unii Europejskiej oraz z jednym Fundatorem. Kolejnym krokiem realizacji projektu jest utworzenie podmiotu (został utworzony i zarejestrowany w Londynie), który ze środków pozyskanych od Fundatora (i od innych zainteresowanych projektem podmiotów finansujących), finansował będzie koszty zawierania i realizacji umów o dożywocie i renty odpłatnej. Emitent jest jednym z udziałowców spółki, a Robert Majkowski, Prezes Zarządu Emitenta, został powołany do pierwszego, pięcioosobowego zarządu spółki.

Finansowanie, w postaci długoterminowych pożyczek, udzielane będzie specjalnie powołanej w tym celu spółce zależnej Emitenta. O założeniu i rejestracji spółki pod nazwą Fundusz Hipoteczny DOM Plus Sp. z o. o. Emitent informował w raporcie bieżącym 2/2023. Emitent będzie odpłatnie świadczył usługi zarządzania na rzecz w/w spółki zależnej. Emitent posiada 100% udziałów w podmiocie zależnym.

Porozumienie Heads of Terms przewiduje, że Emitent może otrzymać finansowanie dłużne w wysokości co najmniej 50 mln EUR rocznie przez okres 5 lat, z automatycznym (co do zasady) odnawianiem okresu na kolejne 2 lata.

W ocenie Zarządu realizacja projektu może istotnie wpłynąć na skalę działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, a tym samym na osiągnięte wyniki finansowe.

<i>Dane w tys. PLN</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Wartość rynkowa nieruchomości (wg wyceny z dnia nabycia bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)	74 647	68 622	61 220	55 460	51 127
Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)	48 614	49 190	41 047	31 434	28 942
Wartość zobowiązań z tytułu rent	32 808	18 455	15 075	12 171	11 096
Liczba nieruchomości w portfelu	262	253	242	232	218

6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe

Istotne regulacje prawne

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

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym, nie weszła w życie. Po przejściu procesu legislacyjnego prowadzonego przez Ministerstwo Gospodarki, po konferencjach uzgodnieniowych i przygotowywaniu ostatecznej wersji ustawy gotowej do skierowania do prac w Sejmie prace nad ustawą zostały wstrzymane. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (obecnie Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Zarząd jest zdania, że druga z regulacji gwałtownie przyspieszyłaby rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzenie nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości w oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje brak zaufania - jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

Sprawy sądowe

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły i aktualnie nie toczą się żadne postępowania upadłościowe, układowe lub likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, które mogły mieć, miały lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Według wiedzy Emitenta mało prawdopodobne jest, aby wobec Emitenta zostały wszczęte jakiegokolwiek postępowania upadłościowe, układowe lub likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Wśród postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej Emitent wskazuje na następujące postępowanie za okres obejmujący ostatnie 12 miesięcy, które może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta¹:

Istotne postępowania sądowe

brak

¹ Zgodnie z uchwałą nr 2/12/2020 r. Zarządu Emitenta z dnia 1 grudnia 2020 r. poziom istotności postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej umów i zobowiązań od 1 grudnia 2020 r. wynosi 0,5 mln zł.

7. Zmiany w kapitałach Spółki

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.150.000,00 zł (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i składa się z 11.500.000 akcji (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy akcji).

Na koniec 2022 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Spółkę (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) przekraczała 74,4 mln zł. Z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość portfela nieruchomości wynosiła 96,6 mln zł, w tym 2,6 mln zł nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (umowy z klientami zakończone).

8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych

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

W związku z opóźnieniami w uchwaleniu zapowiadanych przepisów wprowadzających nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem hipoteki odwróconej w latach 2013-2016 doszło do spowolnienia rozwoju rynku, co przełożyło się na spadek przychodów Spółki. Jednocześnie Zarząd podjął działania ograniczające koszty funkcjonowania struktury organizacyjnej, co zaowocowało spadkiem kosztów operacyjnych o ponad 40%. W roku 2017 rozpoczęto realizację nowej strategii, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki zawierania nowych umów renty odpłatnej lub umów o dożywocie przy jednoczesnym zachowaniu równowagi finansowej.

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

W związku z realizacją projektu długoterminowego finansowania dłużnego, o którym mowa pkt. 3 - Strategia rozwoju Emitenta i w pkt. 5 - Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, Emitent przewiduje dynamiczny wzrost liczby zawieranych umów z klientami.

Spółka planuje zachować pozycję lidera na rozwijającym się rynku hipoteki odwróconej w Polsce.

Jednocześnie należy wskazać, iż pandemia COVID-19 nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na działalność Spółki, jej wyniki finansowe i dalsze perspektywy rozwoju Emitenta. W przypadku pojawienia się nowych okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na generowane wyniki finansowe i sytuację gospodarczą Emitenta, będą one upubliczniane w raportach bieżących w systemie ESPI.

9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy.

10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Działalność Emitenta obarczona jest szeregiem ryzyk wynikających ze specyfiki zawieranych umów hipoteki odwróconej. Ze względu na długoterminowy charakter kontraktów zawieranych z Klientami, Spółka narażona jest na ryzyko utraty płynności wynikające z ograniczonych możliwości zbywania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto kontrakty zawierane przez Spółkę obarczone są ryzykiem zmian cen nieruchomości, zmian wskaźnika cen towarów i usług, zmian oczekiwanych długości życia i zmian stopy procentowej.

Rok 2022 odznaczał się nadzwyczajnym wzrostem wartości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2023 r. jego wartość wyniosła 14,4% (w porównaniu do 5,1% w roku 2021). Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Emitent dokonał oszacowania potencjalnych zobowiązań wobec Seniorów w latach przyszłych (średni, szacunkowy okres trwania umowy wynosi ok. 12 lat) według wskaźnika inflacji za rok obrotowy 2022. Oznacza to silny wzrost wartości bilansowej zobowiązań z tytułu zawartych umów (32,8 mln PLN wobec 18,5 mln PLN na koniec roku 2021) i istotne pogorszenie wyniku finansowego.

Dodatkowo silny wzrost kosztów najmu mieszkań (pośredni efekt wojny w Ukrainie) skutkowało wzrostem wartości obciążenia portfela nieruchomości służebnością osobistą mieszkania/dożywotnim prawem do korzystania z lokalu/domu.

Wymienione wyżej czynniki miały istotny wpływ na wynik finansowy Emitenta, który w roku 2022 zamknął się stratą netto w kwocie 19,1 mln zł.

O przewidywanej stracie Emitent informował w raporcie bieżącym 3/2023.

Trzeba podkreślić, że strata ma charakter memoriałowy, a spadek wskaźnika inflacji i stabilizacja lub obniżka czynszów najmu w kolejnych latach obrotowych, będzie skutkować poprawą wyniku finansowego Emitenta.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, że sytuacja finansowa Emitenta jest stabilna. Środki ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i finansowanie dłużne w postaci weksli wystawianych przez Emitenta na rzecz TOTAL FIZ zapewniają zarówno bieżące finansowanie działalności operacyjnej Emitenta, jak i środki niezbędne na prowadzenie działań promocyjnych niezbędnych do pozyskiwania nowych Klientów.

Kluczowe znaczenie dla sytuacji finansowej i wyników Emitenta i Grupy Kapitałowej w kolejnych latach mieć będzie uruchomienie, opisanego wyżej, projektu długoterminowego finansowania dłużnego. Może on istotnie wpłynąć na zwiększenie skali działalności Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

W przypadku pojawienia się nowych okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na generowane wyniki finansowe i sytuację gospodarczą Emitenta, będą one upubliczniane w raportach bieżących w systemie ESPI.

11. Wybrane wskaźniki finansowe

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

A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	2022	2021	2020
	Rentowność podstawowej działalności			
	wynik na sprzedaży x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-233,48%	27,48%	-16,66%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100% średni stan aktywów	-38,40%	8,10%	-4,74%
	Rentowność kapitału własnego (ROE)			
	wynik finansowy netto x 100% średni stan kapitału własnego	-98,88%	13,63%	-8,91%
	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-239,19%	26,35%	-25,29%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-239,19%	26,35%	-25,29%
	Szybkość obrotu zobowiązań			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni koszty operacyjne -zmiana st. prod.-koszt wytw. na wł.pot.	5	10	10

B	FINANSOWANIE	2022	2021	2020	2019
	Wskaźnik zadłużenia				
	<u>zobowiązania ogółem x 100%</u> Aktywa	80,36%	41,97%	38,88%	55,65%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego				
	<u>zobowiązania długoterminowe* x 100%</u> Aktywa	61,53%	35,44%	34,39%	30,96%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
	<u>rezerwy i zobowiązania x 100%</u> kapitał własny	409,28%	72,32%	63,61%	125,49%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym				
	<u>kapitał własny x 100%</u> aktywa trwałe	19,92%	58,17%	61,36%	44,61%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym				
	<u>(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%</u> aktywa trwałe	82,32%	93,70%	95,88%	75,75%
	Płynność I				
	<u>aktywa obrotowe**</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,08	0,04	0,09	0,02
	Płynność II				
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,08	0,04	0,09	0,02
	Płynność III				
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy-należności</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,08	0,02	0,03	0,01

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

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

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

12. Nabywanie przez Spółkę akcji własnych

W 2022 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2022 r.

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.150.000,00 zł i był podzielony na 11.500.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	10 140 387	10 140 387	88,18%	88,18%
2.	Robert Majkowski	359 067	359 067	3,12%	3,12%
3.	Pozostali	1 000 546	1 000 546	8,70%	8,70%
	ŁĄCZNIE	11 500 000	11 500 000	100,00%	100,00%

Źródło: Zarząd Spółki, <https://www.funduszhipoteczny.pl/dlainwestorow/akcjonariusze/>

16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na dzień 30.12.2022 r. (ostatni dzień notowań na rynku NewConnect w 2022 roku) wynosił 8,00 zł za akcję. Kapitalizacja Emitenta wyniosła 92 000 000 zł.

17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności wzrostu ilości zawieranych umów z nowymi klientami, co jest niezbędne do osiągnięcia poziomów oczekiwanej rentowności oraz utrzymania pozycji lidera rynku w Polsce. Realizacja strategii Spółki zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Spółki. Specyfika działalności Spółki wymaga korzystania z finansowania zewnętrznego w celu dynamicznego zwiększenia liczby zawartych umów i osiągnięcia w ten sposób prognozy rentowności. W związku z tym nie można wykluczyć, iż Spółka może przez kilka najbliższych lat ponosić stratę na prowadzonej działalności operacyjnej i nie wypłacać dywidendy. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościami (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jej działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

W przypadku pojawienia się nowych okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na generowane wyniki finansowe i sytuację gospodarczą Emitenta, będą one upubliczniane w raportach bieżących w systemie ESPI.

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotnej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Spółki w okresie od zawarcia umowy z Seniosem do chwili sprzedaży nieruchomości, co może nastąpić po okresie nawet kilkudziesięciu lat. W chwili obecnej Spółka nie jest w stanie finansować własnej działalności wyłącznie ze środków pozyskanych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności finansuje z kapitałów pozyskanych od akcjonariuszy oraz zewnętrznego finansowania dłużnego. Ze względu na przejściową niemożność równoważenia przepływów pieniężnych środkami z uwalnianych nieruchomości może wystąpić w przyszłych okresach zwiększone zapotrzebowanie na kapitał związany z finansowaniem dotychczasowego portfela umów. Może to ograniczyć skalę rozwoju Spółki. W początkowej fazie rozwoju działalności Spółki w przypadku braku dostępu do finansowania dłużnego lub opóźnienia w uzyskaniu dostępu do takiego finansowania mogą również wystąpić przejściowe trudności z utrzymaniem płynności.

Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi

Działalność Spółki związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Spółka zleca wyspecjalizowanym podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

W związku z faktem, że okres realizacji inwestycji w nieruchomości nabywane od Seniorów wynosi od kilku do nawet kilkudziesięciu lat istnieje ryzyko spadku atrakcyjności lokalizacji nieruchomości w relacji do rynkowych poziomów cen porównywalnych nieruchomości ze względu m. in. na: zmianę planów zagospodarowania przestrzennego, brak powstawania dodatkowej infrastruktury, realizację konkurencyjnych projektów mieszkalnych w bezpośredniej okolicy nieruchomości wchodzącej w skład portfela nieruchomości Spółki. W skrajnym przypadku nie można również wykluczyć wystąpienia ryzyka pogorszenia atrakcyjności gospodarczo-ekonomicznej regionu, w którym zlokalizowana jest nieruchomość. Dlatego spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może utrudnić bądź uniemożliwić w przyszłości sprzedaż nieruchomości po oczekiwanej przez Spółkę cenie i w dogodnym terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Spółka będzie musiała ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jej obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Spółka stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanego ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

Ryzyko związane z kadrami menedżerską

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (2 osoby) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta. W związku z posiadaniem know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest przez to, iż Prezes Zarządu Emitenta jest jednym z założycieli Emitenta oraz jego akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Spółka na dzień 31.12.2022 r. zatrudniała 11 pracowników.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Spółki w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Emitent zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Spółka nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym potencjalne wykorzystanie finansowania dłużnego przez Spółkę mogą być zmiany w polityce kredytowej banków ograniczające finansowanie i refinansowanie nabycia hipotek. Ponadto w przypadku ukonstytuowania się przepisów regulujących działalność hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym może wystąpić konieczność zabezpieczania świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Spółkę, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Również bardzo wysoka inflacja w 2022 r. przekładająca na się wzrost stóp procentowych spowodowała zaostrzenie polityki kredytowej przez banki i znaczące ograniczenie możliwości pozyskania finansowanie dłużnego. Powyższe niekorzystne czynniki mogą

ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko związane z błędami i pomyłkami pracowników Spółki oraz przypadkami naruszenia prawa

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły przypadki przestępczej lub nieetycznej działalności pracowników Spółki. Nie można wykluczyć, że przypadki takich działań mogą wystąpić w przyszłości, co w konsekwencji może narazić Spółkę na negatywne konsekwencje, jak również straty finansowe związane z koniecznością wypłat ewentualnych odszkodowań oraz utratą reputacji.

Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki

Warunki oraz informacje dotyczące działalności Spółki mają decydujący wpływ na jej pozycję konkurencyjną. Ewentualne ujawnienie informacji dotyczących aktualnych warunków handlowych oraz bazy obecnych i potencjalnych klientów, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Spółki, może doprowadzić do pogorszenia pozycji konkurencyjnej oraz skutkować niezrealizowaniem planowanego tempa rozwoju działalności.

Ryzyko związane z wykonywaniem obowiązków związanych z ochroną bazy danych osobowych klientów

W celu korzystania z usług Spółki Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Spółka podlega obowiązkom związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz z ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Spółka lub jej pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikającym z ww. przepisów lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Spółki, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Spółki lub ich utraty w inny nieprzewidziany sposób. Może to skutkować dostępem do tych danych osób trzecich i wykorzystania ich w bezprawnych celach, co może negatywnie wpłynąć na ocenę wiarygodności Spółki i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Spółki. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Spółka wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów

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

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego akcji reprezentujących co najmniej 8 %-owy udział w kapitale zakładowym, jest on uprawniony do powołania i odwołania powołanego w ten sposób członka rady nadzorczej Spółki. Powyższe uprawnienie osobiste powoduje, że pozostali akcjonariusze Spółki mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do czterech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Pan Robert Majkowski posiada mniej niż 8%-owy udział w kapitale zakładowym, czyli nie jest uprawniony do wykonania uprawnienia osobistego. W przypadku zwiększenia przez wskazaną osobę liczby posiadanych udziałów w Spółce powyżej 8% może zaistnieć opisane powyżej ryzyko ograniczenia pozostałych akcjonariuszy w możliwości wyboru członków organu nadzorczego.

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

Spółka w sprawozdaniu finansowych wykazuje przychody działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. W sprawozdaniu za rok 2020 Spółka w rachunku zysków i strat wykazała stratę netto w kwocie 1.848.878,29 zł oraz w bilansie w pozycji „Strata z lat ubiegłych” kwotę 21.141.031,62 zł. W sprawozdaniu za rok 2021 Spółka w rachunku zysków i strat wykazała zysk netto w kwocie 3.692.310,18 zł oraz w bilansie w pozycji „Strata z lat ubiegłych” kwotę 22.989.909,91 zł. Ponadto Spółka posiada niski poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów o dożywocie/renty odpłatnej. Kapitał zapasowy powstał z wyników finansowych w latach poprzednich, które w znacznej części dotyczyły przychodów z wycen. Ma to wpływ na niski poziom płynności Spółki. Z tego względu istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania Spółki. W przypadku trudności z pozyskaniem takiego długoterminowego finansowania istnieje ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

Powyższe ryzyko jest minimalizowane poprzez finansowanie udzielane przez Total FIZ - wiodącego akcjonariusza Spółki, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę. Ponadto należy wskazać, że

wskutek uwalniania się nieruchomości i sprzedaży uwolnionych nieruchomości Spółka wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

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

Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć wpływ na płynność systemu bankowego i mniejszą skłonność banków do udzielania kredytów. Z uwagi na fakt, iż prowadzona przez Spółkę działalność wymaga ponoszenia wysokich nakładów na reklamę i marketing oraz kosztów operacyjnych, jak również częściowego finansowania, w początkowej fazie rozwoju Spółki, wypłat świadczeń dla Seniorów, Spółka zamierza zwiększyć finansowanie dłużne w najbliższych latach. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć zatem wpływ na ograniczenie dostępności źródeł finansowania dłużnego oraz wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki. W takiej sytuacji Spółka może nie zrealizować oczekiwanych marż z tytułu sprzedaży nieruchomości lub realizacja zakładanych marż może opóźnić się w czasie. Ponadto spadek cen nieruchomości ma negatywny wpływ na wycenę nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, co wpływa na możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

Bardzo wysoka inflacja w 2022 r. przekładająca na się wzrost stóp procentowych spowodowała zaostrzenie polityki kredytowej przez banki i znaczące ograniczenie możliwości pozyskania finansowania dłużnego.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Spółki jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Spółka opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane

przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Spółka zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej długości życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Spółki przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Spółki, a w skrajnych przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym cechuje się przeniesieniem prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki w momencie zawarcia umowy. W związku z ograniczonym zaufaniem Seniorów do utraty prawa własności nieruchomości istnieje ryzyko, że z tego powodu usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym będzie rozwijać się w tempie wolniejszym, niż zakładane. Równie istotne jest postrzeganie tej formy usług finansowych przez opinię publiczną i społeczeństwo w aspekcie pozafinansowym, co może wpływać na decyzje podejmowane przez Seniorów w zakresie skorzystania z tego typu usług lub spowodować zmianę warunków umów zawieranych pomiędzy stronami. Nie jest również możliwe oszacowanie, który z modeli odwróconej hipoteki – sprzedażowy czy kredytowy – zyska większą popularność na polskim rynku, co może mieć wpływ na poziom realizowanych marż oraz sytuację finansową Spółki. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko związane z konkurencją

Na rozwijającym się rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Spółki kilka podmiotów o zdecydowanie mniejszej skali działalności. Według szacunków Zarządu Emitent posiada ponad 70% udział w rynku. Spółka nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej o zasięgu krajowym czy międzynarodowym. Rozwija się organicznie oraz w oparciu o środki udostępnione przez głównego akcjonariusza spółki – Total FIZ i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dużych grup finansowych. Nie można również wykluczyć pojawienia się znaczącej konkurencji w postaci obecnych na polskim rynku instytucji finansowych: banków, firm ubezpieczeniowych lub funkcjonujących na zagranicznych rynkach podmiotów wyspecjalizowanych w tego typu usługach, co może przyczynić się do utraty wiodącej pozycji przez Emitenta. Ponadto Zarząd nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenie tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Spółkę.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wpływ Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym na rynek hipoteki odwróconej oraz prace legislacyjne nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym.

Zgodnie z projektem Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym, nad którym prace zostały zaniechane w 2015 roku, usługę mogłyby oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Emitent jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu wejście w życie nowej regulacji spowoduje ograniczenie konkurencji ze strony małych podmiotów, które nie będą w stanie spełnić wymogów określonych w ustawie.

Zgodnie z Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których obecnie nie zalicza się Emitent. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Emitenta jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Spółka zbudowała od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

Spółka jest zainteresowana zwiększeniem zaangażowania finansowania dłużnego w najbliższych latach. Wzrost rynkowych stóp procentowych może zatem spowodować wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Emitenta i tym samym może wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe Spółki.

Z drugiej strony wzrost/spadek rynkowych stóp procentowych wpływa pozytywnie/negatywnie na poziom stóp dyskontowych związanych z wyceną bilansową zobowiązań wobec Seniorów. Okresowe wahania stóp procentowych wpływają na pojawienie się zysków albo strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent.

Spółka zabezpiecza się przed tym ryzykiem poprzez korzystanie z finansowania dłużnego (weksle) o stałym oprocentowaniu w skali roku, co zmniejsza ewentualne negatywne skutki istotnego wzrostu stóp procentowych.

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

Zyskowność Spółki uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się na koniec roku strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

W 2022 roku znaczny wzrost wskaźnika cen towarów i usług oraz wzrost wartości obciążenia portfela nieruchomości służebnością osobistą mieszkania/dożywotnim prawem do korzystania z lokalu/domu spowodował istotne pogorszenie wyniku operacyjnego Emitenta. Wysoki wskaźnik inflacji w roku 2022 spowodował wzrost wyceny potencjalnych zobowiązań wobec Seniorów w latach przyszłych. Skutkuje to wysoką stratą netto w ujęciu bilansowym, która na koniec roku 2022 wyniosła 19,1 mln zł.

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

W związku z trwającymi w latach 2013-2015 pracami nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta. Ustawa ma na celu doregulowanie działalności podmiotów świadczących usługę renty dożywotniej, dożywotniego świadczenia pieniężnego (odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym).

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

Projekt Ustawy zakładał zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Emitenta i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

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

Projekt Ustawy przewidywał sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. W związku z powyższym istnieje ryzyko związane z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności Spółki, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Ponadto 15 grudnia 2014 roku weszła w życie nowa ustawa związana z obszarem działalności Spółki, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny będzie oferowany

jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Spółka aktualnie nie planuje udzielać odwróconych kredytów hipotecznych, ale nie jest wykluczone, że po przygotowaniu przez banki produktu Emitent będzie zabiegać o zawarcie umów dystrybucji produktu przygotowanego przez banki zgodnie z ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym. Nie można również wykluczyć, iż usługa hipoteki odwróconej w modelu kredytowym będzie bardziej popularna wśród Seniorów i ograniczy liczbę umów hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym zawieranych przez Emitenta, co może wpłynąć na wyniki Spółki. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki

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

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

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

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

Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Spółki, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku

którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie obciążeń podatkowych właścicieli nieruchomości, co może przełożyć się na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji uprawnia Prezesa UOKiK do nałożenia na przedsiębiorcę kary administracyjnej, jeżeli przedsiębiorca, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia na Spółkę kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Spółki za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Spółkę, nawet jeśli Spółka stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, osoba mogąca być stroną umowy zawierającej potencjalnie niedozwolone postanowienia może wnieść pozew do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wnosząc o uznanie danego postanowienia za niedozwolone. Odpowiedniego rodzaju pozew może również wnieść do sądu Prezes UOKiK, rzecznik konsumentów lub organizacje pozarządowe. Sąd przeprowadza abstrakcyjne badanie postanowienia, czyli dokonuje jego weryfikacji bez uwzględniania konkretnej umowy zawierającej to postanowienie lub okoliczności, w jakich postanowienie jest stosowane. Jeżeli sąd stwierdzi, że postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym, wówczas przedsiębiorca, który je stosuje, ma obowiązek jego usunięcia z dokumentacji używanej w relacjach z konsumentami, co może wiązać się ze znaczącymi kosztami. Postanowienie takie jest wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie może być legalnie stosowane. Jeżeli takie postanowienie zostanie zastosowane pomimo orzeczenia ww. sądu, taka praktyka stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, co może prowadzić do nałożenia kary przez Prezesa UOKiK. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Emitent jest stroną (powodem albo pozwanym) kilku postępowań sądowych w sprawach cywilnych. Wartość przedmiotu sporu dla każdego z toczących się postępowań jest niższa niż przyjęty w Spółce poziom istotności². W ocenie Emitenta powództwa skierowane przeciwko Spółce są bezzasadne. Nie można jednakże wykluczyć, iż sprawy te zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Emitenta, co może mieć wpływ na jego wyniki finansowe.

² Zgodnie z uchwałą nr 2/12/2020 r. Zarządu Emitenta z dnia 1 grudnia 2020 r. poziom istotności postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej umów i zobowiązań od 1 grudnia 2020 r. wynosi 0,5 mln zł.

19. Otrzymana pomoc publiczna w związku z pandemią COVID-19

Emitent w 2022 r. nie otrzymał pomocy publicznej w związku z pandemią COVID-19.

.....

Robert Majkowski

Warszawa, marca 2023 r.