

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.  
ZA ROK 2019**

## Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce .....	3
2. Otoczenie rynkowe Emitenta .....	3
3. Strategia rozwoju Emitenta .....	6
4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących .....	7
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki .....	16
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe .....	18
7. Zmiany w kapitałach Spółki .....	33
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych .....	33
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	34
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa .....	34
11. Wybrane wskaźniki finansowe .....	34
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych .....	37
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów) .....	37
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane .....	37
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2019 r. ....	37
16. Kurs akcji na dzień bilansowy .....	37
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki .....	37
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	42

## 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.

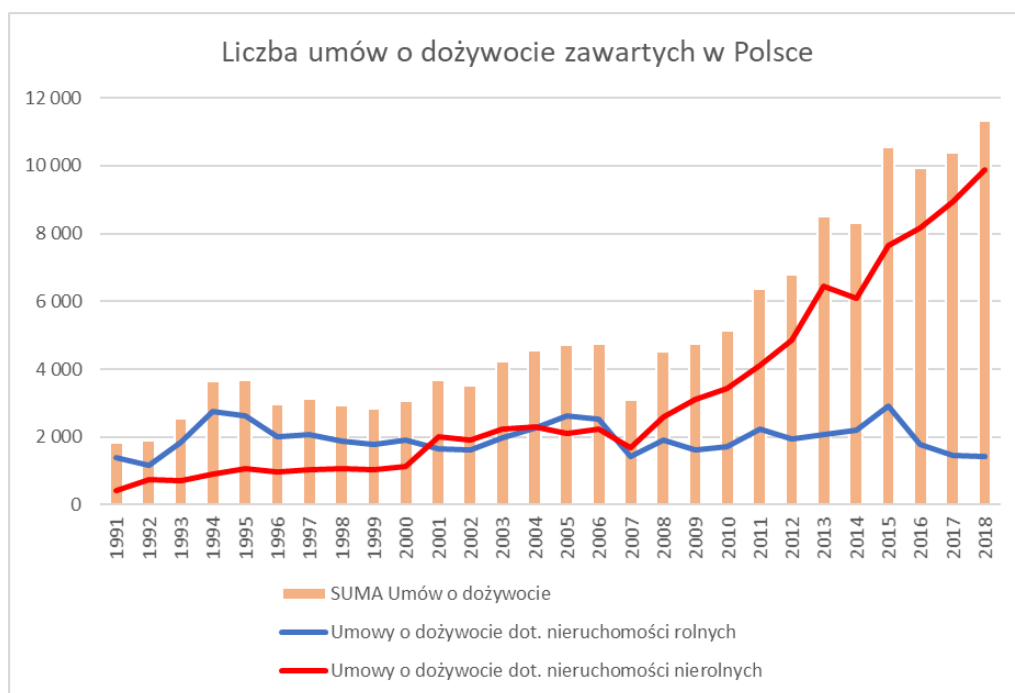
## 2. Otoczenie rynkowe Emitenta

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 2018 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF zawarły 322 umowy. 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 do końca 2018 roku zawarto w Polsce 86 575 umów o dożywocie dotyczących nieruchomości, z czego ponad 65 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, co potwierdza, że tego typu umowy wciąż zyskują na popularności. Poza umowami o dożywocie, funkcjonują w Polsce prywatne umowy pożyczek pod zastaw nieruchomości, umowy renty, w ramach których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz inne rodzaje umów nienazwanych o charakterze ekonomicznym zbliżonym do hipoteki odwróconej. Wszystkie z nich mogłyby stanowić rynek hipoteki odwróconej w Polsce, gdyby tenże rynek był uregulowany, a umowy były zawierane w ramach profesjonalnej usługi finansowej. Niestety, umowy tego typu, w zdecydowanej większości nie są zawierane przez wyspecjalizowane instytucje, lecz przez osoby i

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

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze hipoteki odwróconej instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Związku Przedsiębiorstw Finansowych, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od początku działalności do końca 2018 roku Fundusze zrzeszone w Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 19 mln złotych.



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

### Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

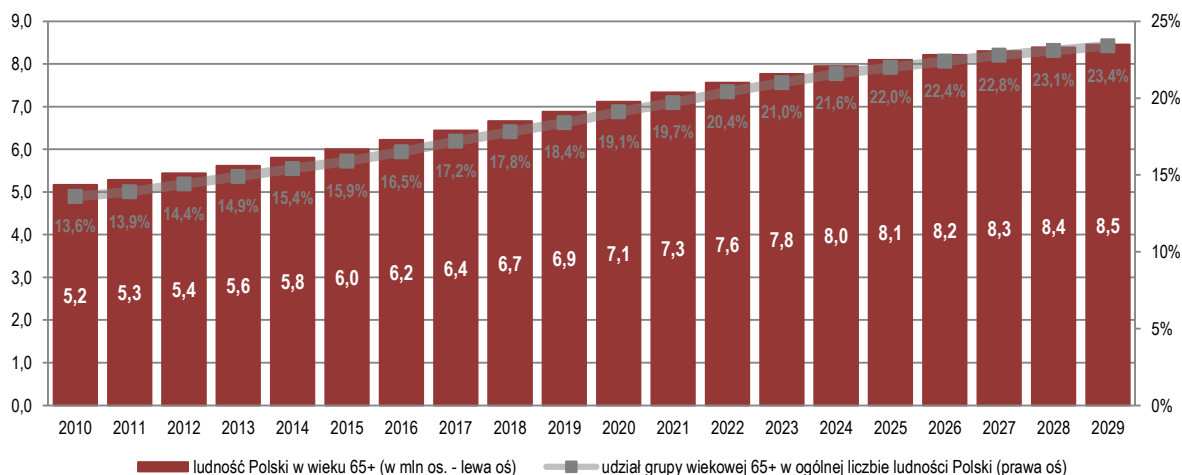
Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dekadach będzie się bardzo dynamicznie starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest pierwszym powojennym wyżem demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. W latach 2010-2014 wg danych GUS liczba mieszkańców Polski w

wieku 60 lat i więcej wzrosła z 7,4 mln do 8,4 mln. Liczba mieszkańców miast w podanej grupie wiekowej w danym okresie zwiększyła się z 4,7 mln do 5,5 mln.

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

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



Źródło: GUS

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

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

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, jaki za pośrednictwem Związku Przedsiębiorstw Finansowych.

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

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

### **Główni konkurenci Emitenta**

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

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

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

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

### **3. Strategia rozwoju Emitenta**

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

- 1) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 2) utrzymanie równowagi finansowej i finansowanie z środków własnych spółki (uwolnień nieruchomości),
- 3) wzrost liczby i wartości zawieranych umów hipoteki odwróconej,
- 4) bieżące dostosowywanie wydatków i nakładów na rozwój wraz z pojawianiem się gotówki z uwalnianych nieruchomości,
- 5) podtrzymania działań 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 trwa poprawa wyników finansowych Spółki, co jest efektem wzrostu liczby zawieranych umów oraz prognozowanego wg modelu wzrostu liczby uwalnianych i sprzedawanych na wolnym rynku nieruchomości. Wieloletnie systematyczne budowanie portfela nieruchomości nabywanych w ramach świadczonej przez Spółkę usługi hipoteki odwróconej przy jednoczesnym kontrolowaniu kosztów pozyskiwania nowych Klientów pozwala zakładać, że Spółka wchodzi w nową fazę rozwoju. Na obecnym etapie rozwoju Emitent jest w stanie finansować dalszy, stabilny rozwój działalności Spółki, rozbudowę sieci sprzedaży oraz zwiększanie skali działań marketingowych przy wykorzystaniu środków finansowych generowanych z podstawowej działalności bez konieczności istotnego finansowania zewnętrznego. Ze względu jednak na długoterminowy charakter hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowych (umów rent dożywotnich) w przypadku dynamicznego, gwałtownego wzrostu popytu na usługi świadczone przez Emitenta i idący za tym gwałtowny wzrost liczby nowych umów (przekraczającym 100 umów w skali roku) zaistnieje konieczność pozyskania finansowania na wydatki związane z tak dynamicznym rozwojem.

#### 4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących

##### Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

Zarząd Funduszu Hipotecznego Dom S.A. jest jednoosobowy.

1. Robert Majkowski – Prezes Zarządu

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

##### Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na

	<p>stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbcza. 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. Założycieli od 2008 roku Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM S.A.</p>
3.	<p>wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki</p> <p>Wiceprzewodniczący Komisji Etyki Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce Członek Zarządu Zarządu European Pensions &amp; Property Asset Release Group Ltd (EPPARG) w Londynie</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>od 2008 roku związany ze Spółką od sierpnia 2017 roku Członek Rady Nadzorczej QSecurities S.A. – Dom Maklerski od lipca 2018 Członek Zarządu European Pensions &amp; Property Asset Release Group Ltd z siedzibą w Londynie od października 2018 Członek Rady Nadzorczej Szybko.pl Sp. z o.o.</p>
5.	<p>informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego</p> <p>nie dotyczy</p>
6.	<p>szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu 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</p> <p>nie dotyczy</p>
7.	<p>informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej</p> <p>nie prowadzi</p>
8.	<p>informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym</p> <p>nie figuruje</p>



## Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

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

1. Tomasz Matczuk
2. Konrad Marek Łapiński
3. Robert Bogusław Przytuła
4. Piotr Mirosław Wieczorek – rezygnacja 4 czerwca 2019 roku
5. Marek Dybalski
6. Wojciech Kosiński – powołanie 26 czerwca 2019 roku

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

### 1) Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	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: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Edukacja: 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r., 1994 – 1999 - Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji  Doświadczenie zawodowe: 2006 - Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpracę z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych. 1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego 1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik  W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami

finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych z emitowaniem instrumentów finansowych.

3. wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki  
nie występuje

4. wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

Aktualnie	Jacelyn Ltd – Wspólnik
Aktualnie	Q Securities S.A. – Wspólnik, Członek Rady Nadzorczej
Aktualnie	E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Aktualnie	MWW Trustees Sp. z o.o. - Członek Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	BCS Management S.a.rl – Dyrektor
Aktualnie	BCS MULTIFIZ S.C.A. SICAV SIF – Dyrektor komplementariusza
Aktualnie	ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A. – Dyrektor
Aktualnie	Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Enterprise Gamification – Członek Rady Nadzorczej
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający.
Aktualnie	Polapart Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fund Industry Support Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Fundspace Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Sescom S.A. – członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Avia Prime S.A. – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Barbuda Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	Q Value Sp. z o.o. (d. Chandryko Dąbrowski Matczuk Kancelaria Finansowa Sp. z o.o.) - Wspólnik, Prezes Zarządu
Ostatnie 5 lat	Bravena Investments Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	La Brea Management Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	

Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 5 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 8 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 14 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Ostatnie 5 lat	GO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Lubelskie Zakłady Przemysłu Skórzanego Protektor S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Copernicus Securities S.A. – Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 5 lat	Polapart – Prezes Zarządu
Ostatnie 5 lat	Szymański Sp. jawna – Wspólnik
Ostatnie 5 lat	Niraz Wojciech Kaczmarek Sp. jawna – Wspólnik
Ostatnie 5 lat	A.pl Internet S.A. – Członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego A.pl Internet S.A. (data upadłości 05.08.2013r.)

7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

## 2) Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Bogusław Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościovym akcjonariuszem spółki.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem TTL1 Sp. Z o.o. - członek zarządu Scope Fluidics S.A. - członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu 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
- 

### 3) Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Marek Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest 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 Szybko.pl Sp. z o.o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej TTL1 Sp. Z o.o. - Prezes Zarządu PZ Cormay S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

#### 4) Piotr Mirosław Wieczorek - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Piotr Mirosław Wieczorek, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: rezygnacja 4 czerwca 2019 roku
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Piotr Wieczorek jest Adwokatem, założycielem i Wspólnikiem Zarządzającym Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i radców Prawnych Sp. J. Ma 15 letnie doświadczenie w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz przedsiębiorców. W latach 2000-2013 odbywał aplikację sądową przy Sądzie Apelacyjnym w Gdańsku a następnie (2001) przy Sądzie Apelacyjnym w Warszawie; egzamin sędziowski złożony w 2003 roku.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie dotyczy
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Sp.J. – Wspólnik Zarządzający; nadal Yield Sp. z o.o. - Członek Zarządu, wspólnik; nadal TREVICA SA – członek Rady Nadzorczej Pentegy SA – członek Rady Nadzorczej Opportunity Partners Sp. z o.o. – wspólnik; nadal Progres Investment SA – członek Rady Nadzorczej; nadal Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – członek Rady Nadzorczej; nadal Mostostal Power Development Sp. Z o.o., członek Rady Nadzorczej, nadal
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

## 5) Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 14 czerwca 2021 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Wykształcenie: Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987 Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995 SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999 Doświadczenie zawodowe: Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA, Wydział Doradztwa Inwestycyjnego, Analityk akcji, Opracowywanie raportów analitycznych zawierających modele finansowe i zastosowanie różnych technik wyceny (DCF, wskaźnikowe), 1995-1998 CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013 Dodatkowe kwalifikacje Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994 Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994 Chartered Financial Analyst (CFA), 2005
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Nie prowadzi
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Sprawowane funkcje: Fundusz Hipoteczny DOM SA – członek rady nadzorczej, od 2012 do chwili obecnej Indygotech Minerals SA – członek rady nadzorczej, 2018 do chwili obecnej Coremed Sp. z o.o. – współnik, członek zarządu, 2011-2017
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Nie

6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego BRX SA w likwidacji – członek rady nadzorczej, 2010-obecnie
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu 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

#### 6) 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 2020 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 prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest 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 koniec 2019 roku skład portfela nieruchomości zarządzanych przez Spółkę stanowiło 232 nieruchomości o wartości rynkowej (wg wyceny nieruchomości z dnia zawarcia umowy) przekraczającej 55 mln zł, z czego 2 nieruchomości były uwolnione i przeznaczone do sprzedaży.

W związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości, zbliżając się do punktu równowagi przepływów finansowych Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, rozpoczął realizację strategii zmierzającej do zwiększania aktywności sprzedażowej i marketingowej. Strategia ta zakłada stopniowy wzrost liczby zawieranych umów hipoteki odwróconej oraz intensyfikację działań reklamowych. Strategia ta zakłada reinwestowanie środków finansowych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości w zwiększanie zasięgu działań marketingowych przy jednoczesnym kontrolowaniu efektywności kosztu pozyskiwania nowych klientów.

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w dniu 16 marca 2020 r. otrzymał od firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie raport końcowy zawierający aktualizacje wycen 200 najstarszych nieruchomości (licząc od daty zawarcia umowy) posiadanych przez Emitenta.

Z otrzymanego raportu wynika, iż nastąpił wzrost wartości portfela 200 najstarszych nieruchomości posiadanych przez Emitenta (bez uwzględnienia korekty wartości nieruchomości o obciążenie służebnością na rzecz Seniorów) o kwotę 13.898.848,00 zł. Obecna wartość rynkowa tych 200 nieruchomości (według firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o.) to 60.039.326,00 zł.

Natomiast wartość portfela 200 najstarszych nieruchomości (licząc od daty zawarcia umowy) posiadanych przez Emitenta z uwzględnieniem korekty wartości nieruchomości o obciążenie służebnością na rzecz Seniorów wzrosła o kwotę 7.795.358,07 zł. Obecna wartość tych 200 nieruchomości skorygowana o obciążenie służebnością na rzecz Seniorów (według firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o.) to 31.417.201,07 zł.

Aktualizacja wyceny portfela nieruchomości obejmowała najstarszych 200 nieruchomości (licząc od daty zawarcia umowy) nabytych przez Spółkę w okresie od 2009 r. do końca 2018 r.. Wzrost wartości portfela nieruchomości znajdującego się w posiadaniu Emitenta wynika ze znaczącego wzrostu cen nieruchomości na rynku.

Emitent wskazuje, iż wzrost wartości portfela 200 najstarszych nieruchomości wskutek aktualizacji wycen nieruchomości może mieć istotny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Emitenta.

### Portfel nieruchomości zarządzanych przez Emitenta

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Wartość rynkowa nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem wg wyceny z dnia nabycia)	55 459 656 zł	51 126 960 zł	50 095 311 zł	46 574 948 zł	47 203 210 zł	45 026 681 zł
Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)	29 113 887 zł	28 942 272 zł	29 101 993 zł	29 774 562 zł	29 370 106 zł	27 866 764 zł
Wartość zobowiązań z tytułu rent	12.171.497 zł	11 095 656 zł	10 055 927 zł	8 723 317 zł	9 232 761 zł	9 345 562 zł
Liczba nieruchomości w portfelu	232	218	211	208	213	206

## 6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe

### Istotne regulacje prawne

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

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, nie weszła w życie. Po przejściu procesu legislacyjnego prowadzonego przez Ministerstwo Gospodarki, po konferencjach uzgodnieniowych i przygotowywaniu ostatecznej wersji ustawy gotowej do skierowania do prac w Sejmie prace nad ustawą zostały wstrzymane. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). Zarząd jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

## Sprawy sądowe

### Sprawy sądowe Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

#### Postępowania sądowe

I.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej w dniu 14 września 2012 r. przez Fundusz, tocząca się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, pozew został złożony przez Seniora w marcu 2014 r. W opinii biegłego sądowego klient Funduszu zawarł umowę nie będąc świadomym podejmowanej decyzji. W dniu 15 marca 2016 r. Sąd wydał wyrok, w którym stwierdził nieważność zawartej umowy pomiędzy powodem a Funduszem, obciążył Fundusz kosztami postępowania procesowego. Fundusz w dniu 17 marca 2016 r. złożył wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia zapadłego wyroku. Spółka złożyła apelację od przedmiotowego wyroku.

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

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

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

Fundusz w dniu 25 maja 2018 r. złożył skargę kasacyjną od ww. wyroku. Sąd Apelacyjny postanowieniem z 29 czerwca 2018 r. oddalił wniosek Funduszu o zwolnienie od kosztów sądowych w postępowaniu kasacyjnym. Postanowieniem z dnia 15 marca 2019 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej i zasądził od Pozwanego na rzecz Powódki kwotę 5.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

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

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

W związku z powyższym Spółka złożyła pozew przeciwko spadkobiercy Seniora o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią przekazaną na rzecz Seniora oraz wszelkich kosztów/nakładów poniesionych na lokal, który przysługiwał Spółce.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego przez Spółkę roszczenia.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2019 r. Sąd przesłuchał świadków Powoda oraz Pozwaną.

Sąd zobowiązał Powoda do sprecyzowania żądania pozwu oraz wyznaczył kolejny termin rozprawy na dzień 11.04.19 r.

Sąd w dniu 26 kwietnia 2019 r. wydał wyrok, mocą którego Sąd:

- I. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej Funduszu Hipotecznego DOM spółka akcyjna Spółki komandytowo – akcyjnej w Warszawie kwotę 16687,80 zł (szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;
- II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- III. zasądza od strony powodowej Funduszu Hipotecznego DOM spółka akcyjna Spółki komandytowo – akcyjnej w Warszawie na rzecz pozwanej kwotę 2818,71 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku.

Aktualnie Spółka złożyła apelację.

Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy apelacyjnej.

II.

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora o ustalenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz, tocząca się przed Sądem Okręgowym w Toruniu. Strona Powodowa zarzuca Spółce wyzysk, twierdzi także, że Klientka Funduszu cierpiała na wiele chorób, w tym leczyła się psychiatrycznie co ma mieć wpływ na ważność zawartej przez nią umowy.

Spółka w dniu 14.09.2017 r. złożyła odpowiedź na pozew.

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

W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani kolejni świadkowie Pozwanego.

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

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

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

Spółka od powyższego wyroku złożyła apelację.

Sąd wyrokiem z 18 marca 2019 r. oddalił apelację Spółki i zasądził od Spółki na rzecz Powódki zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

Kolejno w dniu 10 października 2019 r. Funduszu złożył pozew przeciwko spadkobiercy Seniora o zwrot kwot stanowiących miesięczną rentę dożywotnią przekazaną na rzecz Seniora oraz wszelkich kosztów/nakładów poniesionych na lokal, którego Spółka była właścicielem.

Wobec niepodjęcia przez Pozwaną dwukrotnie awizowanej przesyłki poleconej z odpisem pozwu, Sąd Okręgowy w Toruniu zarządzeniem z dnia 28 listopada 2019 r. zobowiązał Fundusz do doręczenia Pozwanej odpisu pozwu wraz z załącznikami przez komornika w terminie dwóch miesięcy od odbioru ww. zobowiązania.

Spółka złożyła odpowiedni wniosek do komornika sądowego.

Komornik sądowy dwukrotnie podjął próbę doręczenia ww. pisma Pozwanej, jednakże bezskutecznie (Pozwana nieobecna pod wskazanym adres do doręczeń). Wobec powyższego komornik sądowy w dniu 27 stycznia 2020 r. wydał postanowienie o zakończeniu postępowania w sprawie czynności nieegzekucyjnych z uwagi na brak możliwości skutecznego dokonania doręczenia korespondencji.

Spółka pismem z dnia 31 stycznia 2020 r. zwróciła do sądu odpis pozwu wraz z załącznikami oraz korespondencją od komornika sądowego. Spółka w rzeczonym piśmie wskazała nowy adres do doręczeń Pozwanej.

Wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 117.730,00 zł.

III.

Sprawa cywilna z powództwa spadkobiercy Seniora o ustalenie, że oświadczenie woli złożone przez Seniora w akcie notarialnym obejmującym umowę renty odpłatnej z Funduszem jest nieważne. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Strona Powodowa powołuje się na wadę oświadczenia

woli wyłączając świadome jej podjęcie przez Seniora, z uwagi na fakt, że Senior cierpiał na wiele chorób, w tym leczył się psychiatrycznie, co ma mieć wpływ na ważność zawartej przez niego umowy.

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

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

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2018 r. Sąd przesłuchał informacyjnie Strony oraz dopuścił dowody z osobowych źródeł dowodowych. Sąd odroczył termin rozprawy do 12 czerwca 2019 r. i na 5 lipca 2019 r.

Sąd postanowieniem z 5 lipca 2019 r. dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły sądowy w dniu 28 sierpnia 2019 r. sporządził przedmiotową opinię. Z treści opinii wynika, że Senior w chwili zawarcia umowy z Funduszem złożył ważne oświadczenie woli. Wobec powyższego Fundusz nie składał zastrzeżeń do ww. opinii.

Od przedmiotowej opinii Powód złożył zarzuty.

Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 05 lutego 2020 r. Na rozprawie dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego.

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

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

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

#### IV.

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

Sąd na rozprawie w dniu 3 września 2015 r., dopuścił dowody z zeznań świadków w drodze pomocy prawnej (świadkowie wnioskowani przez Pozwanego). Sąd na rozprawie w dniu 19 maja 2016 r. przesłuchał 5 świadków zawnioskowanych przez Powoda. Ponadto Sąd Rejonowy w Gryfinie w drodze pomocy prawnej przesłuchał w dniu 23 sierpnia 2016 r. świadka strony Powodowej. Po rozprawie akta zostały odesłane do Sądu Okręgowego w Szczecinie. W dniu 10 stycznia 2017 r. Sąd dopuścił dowód z kolejnego świadka i postanowił o przesłuchaniu go w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy w Gryfinie.

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

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

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

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

Sąd wyrokiem z 21 marca 2019 r. Sąd oddalił apelację Spółki i zasądził od Pozwanego na rzecz Powoda kwotę 4050,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Spółka w dniu 24.04.2019 r. wydała nieruchomości spadkobiercy Seniora.

Spółka wezwała spadkobiercę do zapłaty kosztów z tytułu nieważnej umowy.

Spółce przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów. W lutym 2020 r. Spółka złożyła pozew o zapłatę – zwrot kosztów związanych z umową (tj. kosztów wypłaconych rent, uiszczonych czynszów, podatku od nieruchomości itp.). Fundusz żąda zwrotu 55.281 zł.

### **Program Motywacyjny dla Członków Zarządu i kluczowych pracowników za lata 2017-2019**

W dniu 14 września 2017 roku Rady Nadzorcza podjęła uchwałę nr 1 w sprawie przyjęcia Regulaminu Programu Motywacyjnego o poniżej treści:

#### **„§1**

Rada Nadzorcza spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000389370 (dalej jako „Spółka”), wobec treści Uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 333.600,00 zł (trzysta trzydzieści trzy tysiące sześćset złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 3.336.000 (trzy miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii obejmującym możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, postanawia o przyjęciu Regulamin Programu Motywacyjnego dla kadry zarządzającej i kluczowych pracowników Spółki, w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## §2

Rada Nadzorcza upoważnia Przewodniczącego Rady Nadzorczej do podpisania z członkami Zarządu będącymi Osobami Uprawnionymi umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym.

## §3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 1 RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA

---

### REGULAMIN PROGRAMU MOTYWACYJNEGO

---

## § 1

### DEFINICJE

Akcje	nie więcej niż 400.000 (słownie: czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii G1 oraz serii G2 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, jakie Zarząd Spółki wyemituje w drodze uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Spółki
Akcje serii G1	nie więcej niż 120.000 (słownie: sto dwadzieścia tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, jakie Zarząd Spółki wyemituje w drodze uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Spółki w przypadku realizacji Kryterium1
Akcje serii G2	nie więcej niż 280.000 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G2 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, jakie Zarząd Spółki wyemituje w drodze uchwały w sprawie



podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Spółki w przypadku realizacji Kryterium2a lub 2b

Warrant serii G1	Papier wartościowy emitowany na podstawie art. 444 §7 w zw. z art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych w formie materialnej inkorporujący prawo do zapisu na jedną Akcję serii G1 wyemitowany w związku z programem motywacyjnym dla kadry zarządzającej i kluczowych współpracowników Spółki, który zostanie objęty i wydany Uczestnikom, z wyłączeniem, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, prawa poboru przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom
Warranty serii G2	Papier wartościowy emitowany na podstawie art. 444 §7 w zw. z art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych w formie materialnej inkorporujący prawo do zapisu na jedną Akcję serii G2 wyemitowanej w związku z programem motywacyjnym dla kadry zarządzającej i kluczowych współpracowników Spółki, który zostanie objęty i wydany Uczestnikom, z wyłączeniem, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, prawa poboru przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom
Warrant subskrypcyjny, Warrant;	oznaczają łącznie Warranty serii G1 oraz Warranty serii G2
Program Motywacyjny, Program;	program wynagradzania kadry zarządzającej oraz kluczowych dla Spółki współpracowników, przeprowadzany w latach 2017 – 2020 dotyczący Akcji
Osoba Uprawniona, Uczestnik	osoba wskazana przez Radę Nadzorczą na podstawie rekomendacji Zarządu, biorąca udział w Programie, której została przyznana na podstawie Programu opcja objęcia i realizacji Warrantu i nabycia Akcji
Regulamin Programu Motywacyjnego; Regulamin	Niniejsze zasady realizacji Programu Motywacyjnego, określone przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą nr 1 z dnia 14 września 2017 roku
Spółka, Emitent	Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000389370
Spółka Zależna	oznacza wszystkie podmioty, które są konsolidowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki
NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

ZWZ	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki
Umowa o Warrant	oznacza umowę zawartą przez Spółkę z Uczestnikiem, na mocy której Spółka zobowiązuje się do wyemitowania Warrantu/Warrantów i wydania go/ich Uczestnikowi
Zarząd	Zarząd Spółki
Umowa Współpracy	Świadczenie pracy lub usług na rzecz Spółki na podstawie umowy o pracę lub jakiegokolwiek innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy, usług lub dzieła w zamian za wynagrodzenie lub świadczenie pieniężne od Spółki
„Umowa Renty”	Umowa renty zawarta zgodnie z art. 903 i następnym Kodeksu Cywilnego z Klientem Spółki Zależnej lub Spółką, w wyniku której doszło do przeniesienia jednego z praw do nieruchomości: własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
„Umowa o Dożywocie”	Umowa o dożywocie zawarta zgodnie z art. 908 i następnym Kodeksu Cywilnego z Klientem Spółki Zależnej lub Spółką, w wyniku której doszło do przeniesienia jednego z praw do nieruchomości: własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
Klient	osoba fizyczna, z którą Spółka lub Spółka Zależna zawarła Umowę Renty lub Umowę Dożywocia
Kryterium1	oznacza kryterium, którego spełnienie się warunkuje skierowanie oferty objęcia Warrantów serii G1 do Osób Uprawnionych, polegające na zawarciu przez Spółkę lub Spółkę Zależną łącznie 100 Umów Renty lub Umów o Dożywocie w okresie od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2019 roku
Kryterium2a	oznacza kryterium, którego spełnienie się warunkuje skierowanie oferty objęcia Warrantów serii G2 do Osób Uprawnionych, polegające na zawarciu przez Spółkę lub Spółkę Zależną łącznie nie mniej niż 101 i nie więcej niż 240 Umów Renty lub Umów o Dożywocie w okresie od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2019 roku
Kryterium2b	oznacza kryterium, którego spełnienie się warunkuje skierowanie oferty objęcia Warrantów serii G2 do Osób Uprawnionych, polegające na zawarciu przez Spółkę lub Spółkę Zależną łącznie co najmniej 240 Umów

Renty lub Umów o Dożywocie w okresie od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Kryterium oznacza łącznie Kryterium1 oraz Kryterium2a oraz Kryterium 2b

Spółki z Grupy Kapitałowej oznacza Spółkę oraz Spółki Zależne

## § 2

### ZAŁOŻENIA PROGRAMU

1. Spółka planuje dokonać jedną lub dwie emisje Akcji maksymalnie do liczby 400.000 (czterysta tysięcy) sztuk Akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (i po cenie emisyjnej w wysokości 0,10 zł (dziesięć groszy) każda), z przeznaczeniem na realizację Programu Motywacyjnego w ramach kapitału docelowego uregulowanego w art. 444 i nast. KSH.
2. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 16 z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki upoważniając Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 333.600,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści trzy tysiące sześćset złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 3.336.000 (trzy miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii w ramach kapitału docelowego oraz do emisji Warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu do końca okresu, na jaki zostało udzielone upoważnienie do podwyższenia kapitału, oraz upoważniające za zgodą Rady Nadzorczej do określania wysokości ceny emisyjnej jednej akcji, emitowanej w ramach kapitału docelowego.
3. Wprowadzenie Programu Motywacyjnego ma na celu stworzenie w Spółce mechanizmów wpływających na zwiększenie wartości Spółki w latach 2017 – 2020 poprzez zwiększenie liczby Umów Renty lub Umów o Dożywocie zawartych w latach 2017-2019 przez Spółkę oraz Spółki z Grupy Kapitałowej, a także stworzenie nowych, efektywnych instrumentów motywacyjnych dla osób, które są odpowiedzialne za rozwój Spółki i zwiększenie jej wartości dla dobra wszystkich akcjonariuszy. Realizacja Programu spowoduje także związanie Osób Uprawnionych w Programie ze Spółką.
4. Cały Program Motywacyjny dotyczy lat 2017 – 2020.
5. W ramach realizacji Programu Motywacyjnego osoby w nim uczestniczące będą mogły, z zastrzeżeniem spełnienia się Kryteriów określonych w niniejszym Regulaminie, uzyskać prawo do objęcia Warrantów Subskrypcyjnych serii G1 oraz serii G2 a następnie Akcji.
6. Program Motywacyjny jest adresowany do nie więcej niż 10 osób.

§ 3

WARRANTY

1. Warranty emitowane i obejmowane są nieodpłatnie, w formie materialnej, jako papiery wartościowe imienne. Warranty będą obejmowane przez Osoby Uprawnione na podstawie oferty objęcia Warrantów subskrypcyjnych skierowanej po spełnieniu odpowiednio Kryterium 1, Kryterium 2a lub Kryterium 2b, na zasadach określonych w § 6, w ilości określonej w stosownej uchwale Rady Nadzorczej. W stosunku do Osób Uprawnionych związanych ze Spółką Umową Współpracy – z wyłączeniem członków Zarządu - rekomendację co do ilości oferowanych poszczególnym Osobom Uprawnionym Warrantów Subskrypcyjnych przedstawi Radzie Nadzorczej Zarząd.
2. Warranty uprawniają do zapisu i objęcia Akcji po cenie równej cenie emisyjnej jednej Akcji, jakie Zarząd wyemituje na podstawie upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego Spółki w drodze emisji Akcji odpowiednio Akcji serii G1 oraz Akcji serii G2, tj. cenie emisyjnej w wysokości 0,10 zł (dziesięć groszy) za każdą Akcję serii G1 oraz Akcję serii G2.
3. Warranty uprawniają do zapisu na Akcje z pierwszeństwem przed pozostałymi akcjonariuszami Spółki. Jeden Warrant uprawniać będzie do nabycia jednej Akcji. Nabycie Akcji nastąpi jedynie po ich opłaceniu.
4. Warranty są niezbywalne. Warranty podlegają dziedziczeniu.

§ 4

SPOSÓB OKREŚLENIA OSÓB UPRAWNIONYCH

1. Do udziału w Programie dedykowani są członkowie Zarządu Spółki oraz jej kluczowi współpracownicy.
2. Rada Nadzorcza na podstawie otrzymanej ze strony Zarządu Spółki rekomendacji dotyczącej kandydatów do uczestniczenia w Programie Motywacyjnym spośród kluczowych współpracowników Spółki – przyjmuje wraz z niniejszym Regulaminem Listę Osób Uprawnionych obejmującą członków Zarządu oraz jej kluczowych współpracowników wraz z maksymalną ilością Warrantów, jaką każdy z nich będzie mógł objąć w ramach Programu, z zastrzeżeniem spełnienia się Kryteriów, o których mowa w §6 Regulaminu.
3. Lista Osób Uprawnionych do udziału w Programie stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
4. W trakcie trwania Programu Motywacyjnego oraz w ramach liczby Warrantów oraz liczby Warrantów nieobjętych na dany moment trwania Programu Motywacyjnego, Rada Nadzorcza - według rekomendacji Zarządu - może wprowadzać na Listę Osób Uprawnionych nowe osoby. Rada Nadzorcza może zdecydować o przyznaniu większej liczby Warrantów Subskrypcyjnych osobom zatrudnionym bądź powołanym w skład Zarządu Spółki, przy czym w stosunku do Osób Uprawnionych związanych ze Umową Współpracy wymagana jest w takim przypadku zgoda Zarządu.

5. Rada Nadzorcza upoważni Przewodniczącą Rady Nadzorczej do podpisania z członkami Zarządu będącymi Osobami Uprawnionymi umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym. Zarząd jest uprawniony do podpisania umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym z pozostałymi Osobami Uprawnionymi.
6. Wzór Umowy uczestnictwa w Programie stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
7. Umowy, o których mowa w ust. 5, zostaną zawarte w terminie do 30 dni od dnia uchwalenia niniejszego Regulaminu i tym samym przyjęcia Listy, o której mowa w ust. 3 bądź w terminie 30 dni od daty uzupełnienia takiej Listy w sposób, o którym mowa w ust. 4 powyżej.

## § 5

### OSOBY UPRAWNIONE

1. Osoby wskazane na Liście Osób Uprawnionych uzyskają prawo do objęcia określonej liczby Warrantów, pod warunkiem realizacji Kryteriów określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Weryfikacji spełnienia Kryteriów na wniosek Zarządu dokona Rada Nadzorcza, w pierwszym kwartale każdego roku obrotowego tj. każdorazowo do dnia 28 lutego, z zastrzeżeniem Kryterium2a i Kryterium2b, których weryfikacja nastąpi do dnia 29 lutego 2020 roku. Rada Nadzorcza podejmie odpowiednią uchwałę na podstawie informacji przedłożonych przez Zarząd nie później niż w terminie 14 dni od dnia przekazania Radzie Nadzorczej informacji o spełnieniu Kryteriów, określonych niniejszym Regulaminem.
3. Pomimo ustania współpracy na podstawie Umowy Współpracy w trakcie trwania Programu, Osobie Uprawnionej zostaną zaoferowane wszystkie przysługujące jej zgodnie z umową o uczestnictwo w Programie Warranty Subskrypcyjne, o ile ustanie Umowy Współpracy nastąpiło w wyniku częściowej lub całkowitej utraty zdolności do pracy takiej Osoby Uprawnionej, co stwierdzono orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS. W odniesieniu do pozostałych przypadków zakończenia współpracy z Osobą Uprawnioną w szczególności w przypadku rozwiązania Umowy Współpracy w trakcie trwania Programu Motywacyjnego Osoba Uprawniona traci status Osoby Uprawnionej i nie uzyskuje prawa do objęcia Warrantów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 Regulaminu.

## § 6

### KRYTERIA I WARUNKI NABYCIA PRAWA DO WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH

1. Osoby Uprawnione uzyskają w ramach Programu prawo do objęcia łącznie nie więcej niż 400.000 (czterysta tysięcy) Warrantów uprawniających do nabycia łącznie nie więcej niż 400.000 Akcji, pod warunkiem spełnienia się Kryteriów, w tym:
  - a) prawo do objęcia Warrantów serii G1, łącznie 120.000 (słownie: stu dwudziestu tysięcy) Warrantów serii G1, uprawniających do zapisu na łącznie 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) Akcji serii G1, pod warunkiem spełnienia się Kryterium1;
  - b) prawo do objęcia Warrantów serii G2

- (i) łącznie 280.000 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy) Warrantów serii G2, uprawniających do zapisu na łącznie 280.000 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) Akcji serii G2, pod warunkiem spełnienia się Kryterium2b, albo
- (ii) łącznie nie więcej niż 280.000 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy) Warrantów serii G2, uprawniających do zapisu na nie więcej niż 280.000 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) Akcji serii G2 pod warunkiem spełnienia się Kryterium2a; liczba Warrantów serii G2, w przypadku realizacji Kryterium 2a zostanie wyliczona w odniesieniu do liczby zawartych Umów Renty i Umów o Dożywocie zgodnie ze wzorem:

$$x = \frac{y-100}{140} \% * 280.000;$$

gdzie:

x – liczba Warrantów serii G2 zaokrąglona w górę do pełnej liczby,

y – liczba zawartych Umów Renty lub Umów o Dożywocie.

2. Realizacja Programu Motywacyjnego w odniesieniu do wszystkich Osób Uprawnionych uzależniona jest od spełnienia Kryteriów, określonych niniejszym Regulaminem.
3. Ogólna liczba Warrantów oferowanych wszystkim Osobom Uprawnionym w związku ze spełnieniem się poszczególnych Kryteriów nie może wynosić więcej niż 400.000 (czteryście tysięcy) Warrantów.
4. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach Rada Nadzorcza Spółki działając na wniosek Zarządu może zdecydować o zaoferowaniu określonej ilości Warrantów Subskrypcyjnych Osobie Uprawnionej, która w dniu podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały w przedmiocie stwierdzenia spełnienia się danego Kryterium nie była związana ze Spółką Umową Współpracy, a która była związana Umową Współpracy w okresie wcześniejszym, przy czym Umowa Współpracy został rozwiązany bez winy Osoby Uprawnionej, a jej wkład w rozwój działalności Spółki jest znaczący.
5. W przypadku, gdy w danym roku obrotowym realizacji Programu założenia Kryterium1 zostaną zrealizowane, Osobom Uprawnionym zostaną zaoferowane Warranty serii G1. Weryfikacja realizacji Kryterium1 następować będzie nie później niż do dnia 28 lutego, zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu.
6. W przypadku, gdy do dnia 31 grudnia 2019 roku założenia Kryterium 2a albo Kryterium2b zostaną zrealizowane, Osobom Uprawnionym zostaną zaoferowane Warranty serii G2. Weryfikacja realizacji Kryterium2a albo Kryterium2b nastąpi nie później niż do dnia 29 lutego 2020 roku zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu.

## § 7

### REALIZACJA PRAWA DO OBJĘCIA WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH

1. Weryfikacji spełnienia Kryteriów dokona odpowiednio Rada Nadzorcza w sposób określony w § 5 ust. 2 Regulaminu w pierwszym kwartale każdego roku obrotowego tj. każdorazowo do dnia 28 lutego na dzień 31 grudnia, z zastrzeżeniem Kryterium2a i Kryterium2b, których weryfikacja

nastąpi do dnia 29 lutego 2020 roku na dzień 31 grudnia 2019 roku, podejmując w tej sprawie uchwałę o spełnieniu odpowiednich Kryteriów ze wskazaniem ilości Warrantów.. Rada Nadzorcza będzie w tym zakresie działać w oparciu o dane przygotowane i przedłożone Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółki i postanowienia niniejszego Regulaminu.

2. Warranty serii G1 zostaną zaoferowane Osobom Uprawnionym w terminie do dnia 1 marca roku następującego bezpośrednio po roku obrotowym, w którym zrealizowano Kryterium1. Zarząd, a w odniesieniu do Osób Uprawnionych będących członkami Zarządu Przewodniczący Rady Nadzorczej, skierują oferty objęcia odpowiednio Warrantów serii G1 i poinformuje Osoby Uprawnione o realizacji odpowiednio Kryterium1. Wzór oferty objęcia Warrantów stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
3. Warranty serii G2 zostaną zaoferowane Osobom Uprawnionym w przypadku, gdy na dzień 31 grudnia 2019 Kryterium2a albo Kryterium2b zostanie uznane za zrealizowane w sposób określony w § 5 ust. 2 Regulaminu. W terminie nie późniejszym niż w dniu 1 marca 2020 roku Zarząd, a w odniesieniu do Osób Uprawnionych będących członkami Zarządu – Przewodniczący Rady Nadzorczej skierują oferty objęcia odpowiednio Warrantów serii G2 i poinformują Osoby Uprawnione o realizacji odpowiednio Kryterium2a albo Kryterium2b. Wzór oferty objęcia Warrantów stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
4. Rada Nadzorcza upoważni Przewodniczącego Rady Nadzorczej do skierowania do członków Zarządu będących Osobami Uprawnionymi ofert objęcia Warrantów Subskrypcyjnych. Zarząd jest uprawniony do skierowania ofert objęcia Warrantów Subskrypcyjnych do pozostałych Osób Uprawnionych.
5. Osoba Uprawniona ponosi wszelkie konsekwencje nieprzekazania Spółce lub błędnego przekazania Spółce adresu do korespondencji.
6. Przyjęcie oferty objęcia Warrantów Subskrypcyjnych następuje poprzez doręczenie Spółce jednego egzemplarza oferty wraz z podpisanym przez Osobę Uprawnioną oświadczeniem o przyjęciu Oferty i o objęciu Warrantów, stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.
7. Oferta objęcia Warrantów wygasa, jeżeli przyjęcie oferty, o którym mowa w ust. 6 powyżej, nie nastąpi w terminie 7 dni od dnia doręczenia oferty Osobie Uprawnionej.
8. Dokumenty Warrantów zostaną wydane Osobie Uprawnionej w terminie 5 dni od dnia przyjęcia oferty.

## § 8

### REALIZACJA PRAWA DO OBJĘCIA AKCJI

1. Osoba Uprawniona, która objęła Warranty będzie mogła realizować swoje prawo do zapisu na Akcje nie wcześniej niż po upływie 5 dni od dnia w którym dokumenty Warrantów , uprawniające Osobę Uprawnioną do objęcia takich Akcji zostały wydane Osobie Uprawnionej, o którym mowa §7 ust. 8 Regulaminu.
2. Celem realizacji Warrantów przez Osoby Uprawnione, Zarząd Spółki w terminie 21 dni od dnia w którym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie stwierdzenia spełnienia się danego

Kryterium, zobowiązany jest do dokonania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i emisji Akcji, w liczbie odpowiadającej liczbie Warrantów przysługujących do objęcia Osobom Uprawnionym, tj. w przypadku weryfikacji pozytywnej realizacji Kryterium1 liczbie Akcji nie większej niż 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) w przypadku realizacji Kryterium2a albo Kryterium2b w liczbie nie większej niż 280.000 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) Akcji.

3. W terminie 3 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Zarząd zobowiązany jest skierować propozycję nabycia Akcji do Osób Uprawnionych w liczbie odpowiadającej Warrantom posiadanym przez te Osoby Uprawnione.
4. Osoby Uprawnione, które na warunkach wskazanych w Programie objęły Warranty mają prawo wykonać prawo zapisu na Akcje.
5. Osoba Uprawniona będzie mogła realizować swoje prawo do zapisu na Akcje, poprzez złożenie Spółce oświadczenia o przyjęciu oferty nabycia Akcji w liczbie odpowiadającej liczbie posiadanych przez tę osobę Warrantów (Przyjęcie Propozycji nabycia Akcji). Jednocześnie z doręczeniem Przyjęcia Propozycji Nabycia Akcji należy doręczyć Spółce potwierdzenie dokonania pełnej wpłaty na Akcje, które mają zostać objęte na podstawie tego oświadczenia przez Daną Osobę Uprawnioną.
6. Złożenie Przyjęcia Propozycji Nabycia Akcji:
  - a) bez jednoczesnego potwierdzenia dokonania pełnej wpłaty na Akcje, które mają zostać objęte na podstawie tego oświadczenia; lub
  - b) po wyczerpaniu się liczby Akcji, które Osoba Uprawniona może objąć na podstawie Warrantów;będzie bezskuteczne.
7. Przyjęcie Propozycji Nabycia Akcji powinno zostać złożone nie później niż w terminie 7 dni od dnia roku od dnia skierowania propozycji nabycia Akcji do danej Osób Uprawnionych.
8. Wykonanie realizacji prawa z Warrantu poprzez nabycie Akcji zostanie zrealizowane o ile w terminie złożenia przyjęcia propozycji nabycia dokonana zostanie pełna zapłata za Akcje objęte zapisem wraz z przekazaniem Spółce dokumentu Warrantu uprawniającego do złożenia zapisu na Akcje. Jeśli Uczestnik nie wykona prawa z Warrantu w odniesieniu do Akcji objętych Warrantem na zasadach określonych niniejszym Programem, opcja nabycia Akcji z Warrantu wygasa.
9. Szczegółowe terminy realizacji praw do zapisu i objęcia Akcji, wynikających z Warrantów będą ustalone przez Zarząd Spółki ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących okresów zamkniętych w rozumieniu art. 159 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.
10. Zarząd Spółki podejmie działania celem zdematerializowania oraz wprowadzenia na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji objętych w ramach realizacji uprawnień wynikających z Warrantów Subskrypcyjnych, informując o tym z odpowiednim wyprzedzeniem



Osoby Uprawnione. Spółka nie ponosi żadnej odpowiedzialności za brak dematerializacji i wprowadzenia do obrotu Akcji.

## § 9

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66. Kodeksu cywilnego.

## 7. Zmiany w kapitałach Spółki

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

Na koniec 2019 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Spółkę (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) przekraczała 55 mln zł.

## 8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych

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

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

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

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

## 9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy.

## 10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa Spółki w roku obrotowym była dobra i ulega poprawie. Spółka w pełni reguluje swoje zobowiązania. Działalność Emitenta obarczona jest szeregiem ryzyk wynikających ze specyfiki zawieranych umów hipoteki odwróconej. Ze względu na długoterminowy charakter kontraktów zawieranych z Klientami jednostka zależna narażona jest na ryzyko utraty płynności wynikające z ograniczonych możliwości zbywania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto kontrakty zawierane przez jednostkę zależną obciążone są ryzykiem zmian cen nieruchomości, zmian wskaźnika cen towarów i usług, zmian oczekiwanych długości życia i zmian stopy procentowej. Przewidywania co do przyszłej sytuacji finansowej Spółki są dobre.

Jednakże ze względu na rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 w Polsce, Zarząd Spółki mimo dołożenia należytej staranności nie jest w stanie oszacować skutków powyższego na 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.

## 11. Wybrane wskaźniki finansowe

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

A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	Dane po połączeniu Emitenta ze spółką zależną		Dane skonsolidowane						
		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Rentowność podstawowej działalności</b>										
	wynik na sprzedaży x 100%	-25,14%	-34,25%	-60,60%	8,87%	-30,89%	-76,86%	-53,35%	-41,11%	-62,40%
	przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów									
<b>Rentowność majątku (ROA)</b>										
	wynik finansowy netto x 100%	-6,15%	-4,61%	-13,56%	-1,78%	-7,73%	-14,37%	-15,60%	-18,86%	-26,96%
	średni stan aktywów									

<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>										
wynik finansowy netto x 100%	-15,30%	-9,75%	-33,77%	-3,66%	-28,16%	-49,33%	-43,42%	-51,16%	-65,27%	
średni stan kapitału własnego										
<b>Rentowność netto sprzedaży</b>										
wynik finansowy netto x 100%	-41,56%	-38,13%	-90,07%	-11,67%	-63,49%	-14,22%	-73,54%	-48,68%	-71,30%	
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów										
<b>Rentowność brutto sprzedaży</b>										
wynik finansowy brutto x 100%	-41,56%	-38,13%	-90,07%	-11,67%	-63,49%	-14,22%	-73,54%	-48,68%	-71,30%	
przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów										
<b>Szybkość obrotu zobowiązań</b>										
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni	15	25	10	12	13	11	30	29	17	
koszty operac.- zmiana stanu prod.-koszt wytw. na wł.pot.										
<b>B FINANSOWANIE</b>										
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>										
zobowiązania ogółem x 100%	64,17%	55,07%	50,39%	68,92%	66,69%	78,53%	62,92%	65,35%	58,70%	
aktywa										
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego</b>										
zobowiązania długoterminowe* x 100%	35,70%	35,21%	32,09%	27,79%	62,40%	57,66%	39,21%	40,30%	27,61%	
aktywa										

<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>										
zobowiązania długoterminowe* x 100%	179,10%	122,58%	101,59%	89,41%	187,33%	268,62%	169,66%	188,61%	142,11%	
kapitał własny					%	%	%	%	%	
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym</b>										
kapitał własny x 100%	36,07%	45,62%	50,01%	31,92%	34,17%	22,64%	38,34%	36,95%	46,97%	
aktywa trwałe										
<b>Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym</b>										
(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%	72,01%	81,36%	82,36%	60,46%	98,18%	83,45%	78,89%	79,93%	78,36%	
aktywa trwałe										
<b>Płynność I</b>										
aktywa obrotowe**	0,59	0,08	0,04	0,06	0,59	0,26	0,14	0,25	0,39	
zobowiązania krótkoterminowe**										
<b>Płynność II</b>										
aktywa obrotowe** - zapasy	0,59	0,08	0,04	0,06	0,59	0,26	0,14	0,25	0,39	
zobowiązania krótkoterminowe**										
<b>Płynność III</b>										
aktywa obrotowe** - zapasy-należności	0,29	0,06	0,02	0,06	0,54	0,25	0,13	0,19	0,18	
zobowiązania krótkoterminowe**										

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

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

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

## 12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych

W 2019 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 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

## 15. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2019 r.

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

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

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

Źródło: Zarząd Spółki

## 16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na dzień 30.12.2019 r. (ostatni dzień notowań na rynku NewConnect w 2019 roku) wynosił 2,7600 zł za akcję. Kapitalizacja Emitenta wyniosła 23 940 240 zł.

## 17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

### Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności wzrostu ilości zawieranych umów z nowymi klientami, co jest niezbędne do osiągnięcia poziomów oczekiwanej rentowności oraz utrzymania pozycji lidera rynku w Polsce. Realizacja strategii Spółki zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają

niezależne od Spółki. Specyfika działalności Spółki wymaga korzystania z finansowania zewnętrznego w celu dynamicznego zwiększenia liczby zawartych umów i osiągnięcia w ten sposób prognozy rentowności. W związku z tym nie można wykluczyć, iż Spółka może przez kilka najbliższych lat ponosić stratę na prowadzonej działalności operacyjnej i nie wypłacać dywidendy. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościowe (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez 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.

Ponadto ze względu na rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 w Polsce, Zarząd Spółki mimo dołożenia należytej staranności nie jest w stanie oszacować skutków powyższego na 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.

#### **Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości**

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

#### **Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi**

Działalność Spółki związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Spółka zleca wyspecjalizowanym podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędów, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę

może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w 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 musiał ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jego obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Spółka stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanym ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

#### **Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe**

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

#### **Ryzyko związane z kadrą menedżerską**

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

to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy. Spółka na dzień 31.12.2019 r. zatrudniała 8 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. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

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

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

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

#### **Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki**

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



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

W celu korzystania z usług Spółki Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Spółka podlega obowiązkom związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz z ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Spółka lub jego pracownicy mogą podlegać sankcjom 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 wdrożył i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

### **Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów**

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

### **Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy**

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

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

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

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

Powyższe ryzyko jest minimalizowane poprzez finansowanie udzielane przez Total FIZ - wiodącego akcjonariusza Spółki, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę. Ponadto należy wskazać, iż na koniec 2019 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 2 (dwie), o łącznej szacowanej wartości rynkowej ok. 624.400,00 zł (sześćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta złotych). Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

### **Ryzyko z tytułu umów wekslowych**

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

Jednakże powyższe ryzyka są redukowane przez stale rosnącą, zgodnie z oczekiwaniami wynikającymi z modelu statecznego, liczbę uwalnianych nieruchomości - na koniec 2019 roku łączna liczba uwolnionych nieruchomości wynosiła 2 (dwie), o łącznej szacowanej wartości rynkowej ok. 624.400,00 zł (sześćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta złotych). Zakończenie procesu sprzedaży wymienionych nieruchomości będzie miało istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i wygeneruje znaczące dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszą ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

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

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

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

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

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

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

### **Ryzyko związane z długością życia Seniorów**

Sytuacja finansowa Spółki jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Spółka opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Spółka zawarł umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Spółki przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Spółki, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

### **Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku**

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym cechuje się przeniesieniem prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki w momencie zawarcia

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

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

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

Zgodnie z Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których

obecnie nie zalicza się Emitent. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Emitenta jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Spółka zbudowała od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

#### **Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych**

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

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

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

#### **Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki**

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

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

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

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

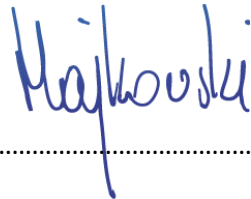
Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Spółki, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie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

### **Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**

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

Ryzyko nałożenia na Spółkę kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Spółki za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Spółkę, nawet jeśli Spółka stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, osoba mogąca być stroną umowy zawierającej potencjalnie niedozwolone postanowienia

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



Robert Majkowski

Warszawa, 18 marca 2020 r.