

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ, W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
ZA ROK 2024**

Spis treści

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn.....	4
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.	4
3. Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej.....	4
4. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	8
5. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Jednostkę Dominującą.....	11
6. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Grupy Kapitałowej.....	20
7. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	22
8. Zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.....	23
9. Przewidywania dotyczące rozwoju Grupy Kapitałowej w latach kolejnych.....	24
10. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	25
11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	25
12. Wybrane wskaźniki finansowe.....	25
13. Nabycie przez Grupę Kapitałową akcji własnych.....	27
14. Posiadanie przez Grupę Kapitałową oddziałów (zakładów).....	27
15. Posiadane przez Grupę Kapitałową instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane	27
16. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej.....	28
17. Ważniejsze okoliczności lub zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.....	28
18. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.....	28
19. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej.....	28
20. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	29
21. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2024 r.....	29
22. Kurs akcji na dzień bilansowy.....	29
23. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej.....	30

24. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa Kapitałowa prowadzi działalność	35
25. Otrzymana pomoc publiczna w związku z pandemią COVID-19	41

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn

W dniu 19 stycznia 2023 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0001014257 (Spółka Zależna).

W związku z powyższym od 19 stycznia 2023 r. Emitent wraz ze Spółką Zależną tworzą Grupę Kapitałową. W bieżącym roku obrotowym nie występowały zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej.

Jednostką podlegającą konsolidacji jest Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w której 100,00% udziałów posiada Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jako Spółka Dominująca.

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa świadczy usługę hipoteki odwróconej.

Emitent oraz Spółka Zależna w ramach świadczonej usługi zawierają 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. Grupa Kapitałowa wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów o dożywocie 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 pozyskiwanych w ramach hipoteki odwróconej.

Źródłami przychodu Grupy Kapitałowej 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.

Ponadto Emitent odpłatnie świadczy usługi zarządzania na rzecz Spółki Zależnej.

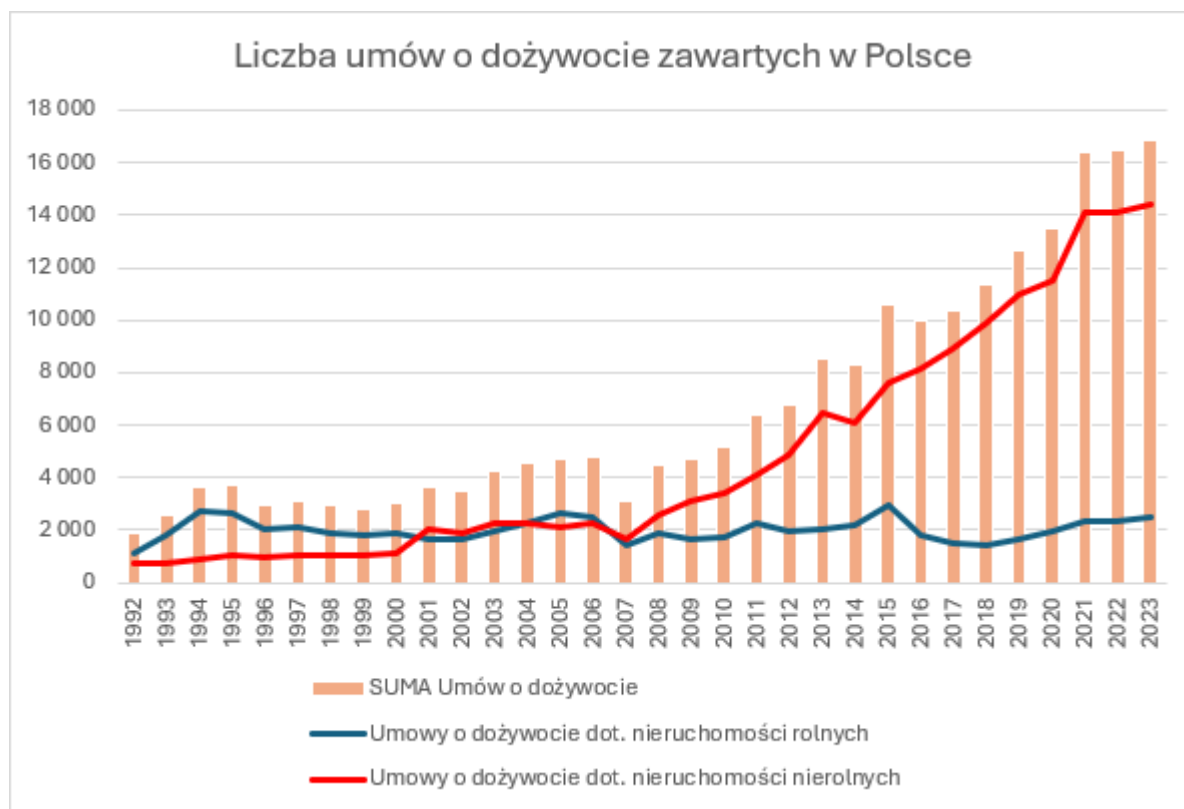
3. Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Grupa Kapitałowa 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 2023 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF zarządały 385 umowami. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich). Ponadto

zmiany demograficzne i starzenie się społeczeństwa powinny istotnie wpływać na wzrost zainteresowania usługami oferowanymi przez Grupę Kapitałową.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w okresie działalności Emitenta, tj. od 2008 roku do końca 2023 roku zawarto w Polsce ponad 162 tys. umów o dożywocie dotyczących nieruchomości, z czego ponad 130 tys. dotyczyło nieruchomości nierolniczych. Z danych Ministerstwa wynika, że dynamika przyrostu umów o dożywocie dot. nieruchomości nierolniczych od 2008 roku, wynosi średniorocznie ponad 15 proc. a tylko w roku 2023 zawarto ponad 14 tys. nowych umów tego rodzaju. Poza umowami o dożywocie, funkcjonują w Polsce prywatne umowy pożyczek pod zastaw nieruchomości, umowy renty, w ramach których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz inne rodzaje umów nienazwanych o charakterze ekonomicznym zbliżonym do hipoteki odwróconej. Wszystkie z nich mogłyby stanowić rynek hipoteki odwróconej w Polsce, gdyby tenże rynek był uregulowany, a umowy były zawierane w ramach profesjonalnej usługi finansowej. Niestety, umowy tego typu, w zdecydowanej większości nie są zawierane przez wyspecjalizowane instytucje, lecz przez osoby i podmioty, które nie posiadają kompetencji, wiedzy i kapitału do rzetelnej wyceny, oceny ryzyka oraz zagwarantowania wypełnienia obietnic i zobowiązań, składanych w ramach zawartych umów.

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze hipoteki odwróconej instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od 2010 roku do końca roku 2023 Fundusze zrzeszone w ZPF wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 34,2 mln złotych, a w samym roku 2023 wypłaciły świadczenia o wartości 4,7 mln zł.

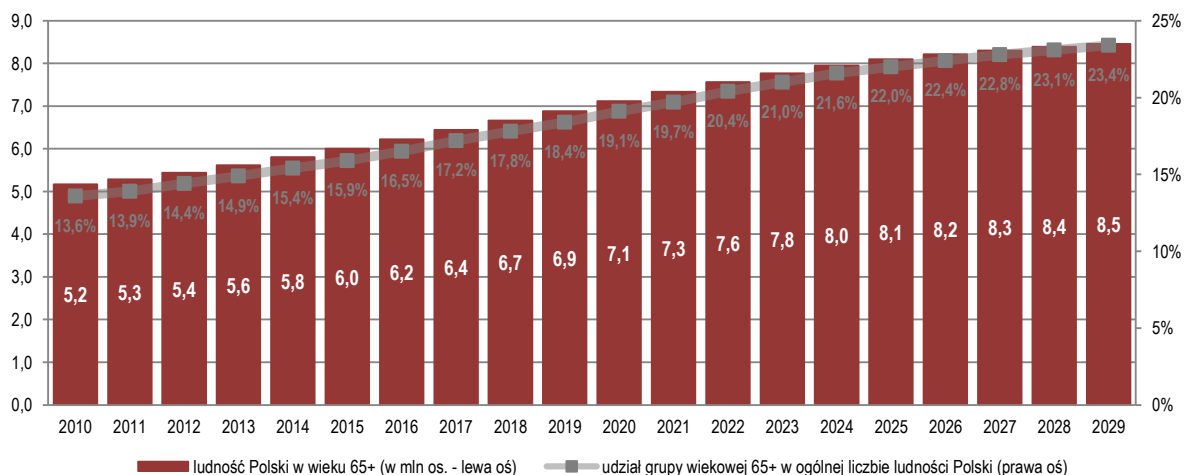


Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

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

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dwóch dekadach nadal będzie się starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest I powojennym wyżem demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn w 2035 r. wydłuży się do poziomu 77 lat (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). W okresie trwającej obecnie drugiej dekady XXI wieku ponad 5,5 mln osób ukończy 65 rok życia.

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



Źródło: GUS

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

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

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

15 grudnia 2014 roku weszła w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Grupę Kapitałową Fundusz Hipoteczny DOM. Zarząd Spółki Dominującej 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 Dominującej 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 Dominującej aktywnie uczestniczył w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce.

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

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

Główni konkurenci Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

4. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej

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

- 1) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 2) wzrost liczby i wartości zawieranych umów hipoteki odwróconej,
- 3) podtrzymanie działań lobbingsowych w celu uregulowania i nadzoru nad rynkiem.

Strategia Grupy Kapitałowej zakłada stałe budowanie portfela nieruchomości przy zachowaniu równowagi finansowej. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Grupie Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej.

Pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych nakładów przeznaczanych na promocję oferty Grupy Kapitałowej i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tworzona Spółka zapewni:

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

Zgodnie z Ogólnymi Warunkami Porozumienia:

- Fundator za pośrednictwem tworzonej Spółki zapewni Dostawcom, finansowanie w wysokości co najmniej 500 milionów Euro rocznie;

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

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

W dniu 25 maja 2023 r. została zawarta umowa "Shareholders' agreement" (umowa inwestycyjna pomiędzy udziałowcami), której stronami są m. in. Emitent oraz spółka EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD., której jednym z udziałowców założycieli jest Emitent.

Zgodnie z ww. umową Emitent:

- objął 168 udziałów w EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD, co stanowi 16,8% wszystkich udziałów w EERF,
- Robert Majkowski (Prezes Zarządu Emitenta) został wybrany do 7 osobowego zarządu EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD (Board of Directors),

Określono szczegółowe zasady wyjścia ze spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD, opcji odkupienia i wyceny udziałów oraz zasady ładu korporacyjnego.

Zostały przyjęte również Articles of Association (statut) spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD.

28 czerwca 2023 r. Emitent i Spółka Zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (Spółka Zależna, Pożyczkobiorca) zawarli w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta umowę "Home reversions credit facility" (Umowa Pożyczki).

Szczegółowe warunki udzielania pożyczek i ustanowione zabezpieczenia ich spłaty Emitent przedstawił w raporcie bieżącym 10/2023 opublikowanym 28 czerwca 2023 roku w systemie ESPI.

Raportem bieżącym 12/2023 opublikowanym w dniu **31 sierpnia 2023 roku** w systemie ESPI Emitent poinformował, iż Spółka Zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. otrzymała pierwszą transzę finansowania na podstawie umowy pożyczki "Home reversions credit facility".

Raportem bieżącym 3/2024 opublikowanym w dniu **24 kwietnia 2024 roku** w systemie ESPI Emitent poinformował, iż otrzymał **zawiadomienie o zawieszeniu finansowania dłużnego** nowych umów o dożycie i renty odpłatnej w ramach umowy pożyczki "Home reversions credit facility". Zawieszenie finansowania podyktowane jest trudnościami w uzgodnieniu sposobu zabezpieczenia ryzyka walutowego akceptowalnego dla pożyczkodawcy i agencji ratingowych, które będą oceniać ryzyko pożyczek w walucie EUR udzielanych w ramach w/w projektu. Zawieszenie finansowania nie ma wpływu na udzielone Emitentowi pożyczki, które są realizowane zgodnie umową.

Zawieszenie finansowania może mieć wpływ na realizację planu Emitenta w zakresie wzrostu liczby zawieranych umów, dynamiki przyrostu portfela zarządzanych nieruchomości, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

5. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Jednostkę Dominującą

Zarząd

Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM S.A. składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Emitenta wchodzi obecnie:

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

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

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbca. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o. Założyciel i od 2008 roku Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd (EPPARG) w Londynie. Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie Prezes Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. (spółka zależna)
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

	<ul style="list-style-type: none"> - od 2008 roku związany ze Spółką - od sierpnia 2017 roku Członek Rady Nadzorczej Q Securities S.A. – Dom Maklerski - od lipca 2018 Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd z siedzibą w Londynie - od stycznia 2023 – Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM Plus Sp. z o. o. (spółka zależna) - od 6 marca 2023 - Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego nie dotyczy
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu 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 nie dotyczy
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym nie figuruje

Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. W 2005 roku ukończyła studia na kierunku prawo na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim w Lublinie. Absolwent aplikacji notarialnej przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie. W 2011 r. uzyskała pozytywny wynik z egzaminu notarialnego. Od 2010 r. związana z Funduszem Hipotecznym DOM. Od 2012 r. kieruje Działem Operacyjnym i Prawnym w Funduszu Hipotecznym DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. (spółka zależna) - Członek Zarządu
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 Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o. (spółka zależna) - Członek Zarządu

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

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej upływa z dniem przyjęcia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok 2026.

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: termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 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 – obecnie Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający
2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych.
1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego
1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński s.c., 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, Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik |
| Aktualnie | Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Aktualnie | Polski Gaz Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych na Zycie – Członek Rady Nadzorczej |
| Ostatnie 3 lata | ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A.(Luxemburg) – Dyrektor |
| Ostatnie 3 lata | Sescom S.A. – Członek Rady Nadzorczej |
| Ostatnie 3 lata | Yield Niebieski Sp. z o.o. – Prezes Zarządu |
| Aktualnie | Noppi Investment Sarl – Dyrektor, Wspólnik |
| Aktualnie | MWW Trustees Sp. z o.o. - Wspólnik |
| Aktualnie | Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik |
-

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

Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Bogusław Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 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 2000 r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003 r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki

Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki Dominującej.

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

Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Marek Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 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 2002 r. do czerwca 2008 r. 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 Dominującej.

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>TTL1 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej</p>
5.	<p>informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego</p> <p>Brak</p>
6.	<p>szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego</p> <p>Brak</p>
7.	<p>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</p> <p>Nie prowadzi</p>
8.	<p>informację, 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>

Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	<p>imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana</p> <p>Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.</p>
2.	<p>opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego</p> <p>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</p> <p>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</p>

CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002

4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011

Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012

Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012

Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013

menadżer inwestycyjny w PGNiG Ventures sp. z o.o. od 2020

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 S.A. – Członek Rady Nadzorczej, od roku 2012 do chwili obecnej
NDM SA – członek rady nadzorczej od roku 2019 do chwili obecnej
-
5. informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego
Nie
-
6. szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu 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 jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej
Nie prowadzi
-
8. informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym
Nie figuruje
-

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 2026 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 Brak
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem: Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej Szybko.pl Sp. z o.o., ul. Rakowiecka 39A / 16, 02-521 Warszawa - CEO i współnik
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

6. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w portfelu Grupy Kapitałowej znajdowały się 283 nieruchomości mieszkalne o łącznej wartości rynkowej według wyceny rzeczoznawcy na dzień nabycia ok. 90,2 mln zł, usytuowane na terenie całego kraju (z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość wymienionego portfela nieruchomości wynosiła 110,9 mln zł.), w tym na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała 3 uwolnione nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

W dniu **25 maja 2023 r.** została zawarta umowa "Shareholders' agreement" (umowa inwestycyjna pomiędzy udziałowcami), której stronami są m. in. Emitent oraz spółka EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD., której jednym z udziałowców (założycieli) jest Emitent.

Zgodnie z ww. umową Emitent:

- objął 168 udziałów w EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD, co stanowi 16,8% wszystkich udziałów w EERF,

- Robert Majkowski (Prezes Zarządu Emitenta) został wybrany do 7 osobowego zarządu EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD (Board of Directors),

Określono szczegółowe zasady wyjścia ze spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD, opcji odkupienia i wyceny udziałów oraz zasady ładu korporacyjnego.

Zostały przyjęte również Articles of Association (statut) spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD.

28 czerwca 2023 r. Emitent i Spółka Zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (Spółka Zależna, Pożyczkobiorca) zawarli w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta umowę "Home reversions credit facility" (Umowa Pożyczki).

Szczegółowe warunki udzielania pożyczek i ustanowione zabezpieczenia ich spłaty Emitent przedstawił w raporcie bieżącym 10/2023 opublikowanym 28 czerwca 2023 roku w systemie ESPI.

Raportem bieżącym 12/2023 opublikowanym w dniu **31 sierpnia 2023 roku** w systemie ESPI Emitent poinformował, iż spółka zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. otrzymała pierwszą transzę finansowania na podstawie umowy pożyczki "Home reversions credit facility".

Raportem bieżącym 3/2024 opublikowanym w dniu **24 kwietnia 2024 roku** w systemie ESPI Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie o zawieszeniu finansowania dłużnego nowych umów o dożywocie i renty odpłatnej w ramach umowy pożyczki "Home reversions credit facility". Zawieszenie finansowania podyktowane jest trudnościami w uzgodnieniu sposobu zabezpieczenia ryzyka walutowego akceptowalnego dla pożyczkodawcy i agencji ratingowych, które będą oceniać ryzyko pożyczek w walucie EUR udzielanych w ramach w/w projektu. Zawieszenie finansowania nie ma wpływu na udzielone Emitentowi pożyczki, które są realizowane zgodnie umową.

Zawieszenie finansowania może mieć wpływ na realizację planu Emitenta w zakresie wzrostu liczby zawieranych umów, dynamiki przyrostu portfela zarządzanych nieruchomości, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę

<i>Dane w tys. PLN</i>	2024*	2023*	2022	2021	2020
<i>Wartość rynkowa nieruchomości (wg wyceny z dnia nabycia bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)</i>	90 167	78 915	74 647	68 622	61 220
<i>Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)</i>	50 764	47 935	48 614	49 190	41 047
<i>Wartość zobowiązań z tytułu rent</i>	23 900	33 706	32 808	18 455	15 075
<i>Liczba nieruchomości w portfelu</i>	283	264	262	253	242

* od 2023 roku Emitent wchodzi w skład Grupy Kapitałowej – powyższe informacje dotyczą nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową

Na koniec 2024 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) wynosiła 90,2mln zł. Z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość portfela nieruchomości dla aktywnych umów z klientami wynosiła 109,9 mln zł oraz 1 mln zł nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (3 umowy z klientami zakończone).

W dniu 16 października 2024 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Dominującej. Kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 450.000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) w drodze emisji 4.500.000 (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy) akcji serii K o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda. Cena emisyjna akcji serii K wynosiła 5 zł.

Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystane na spłatę zobowiązań wekslowych wobec TOTAL FIZ (wartość zobowiązania wraz z odsetkami wynosiła 19 mln zł) i służą finansowaniu bieżącej działalności operacyjnej Emitenta i spółki zależnej.

W styczniu 2025 r. Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM S.A. (Emitent) poinformował, iż otrzymał od firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie raport datowany na 13.01.2025 r. zawierający aktualizację wycen 239 nieruchomości wchodzących w skład portfela Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2024 r.

Nieruchomości objęte aktualizacją posiadały operaty szacunkowe wykonane przed końcem grudnia 2023 roku lub ich wartość była aktualizowana na koniec grudnia 2023 r. Aktualizacja dotyczyła tylko nieruchomości aktywnych, w których na koniec grudnia 2024 r. mieszkali Seniorzy. Aktualizacja nie obejmowała nieruchomości nabytych przez Grupę Kapitałową Emitenta w roku 2024.

Z otrzymanego raportu wynika, iż wartość rynkowa 239 nieruchomości objętych aktualizacją według firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o. wynosi na dzień aktualizacji 97 049 174,65 zł (dziewięćdziesiąt siedem milionów czterdzieści dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt pięć groszy) a ich wartość uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania wyniosła 38 562 657,00 zł (trzydzieści osiem milionów pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt siedem złotych). Oznacza to, że wartość rynkowa analizowanych 239 nieruchomości w stosunku do ostatnich wycen posiadanych przez podmioty Grupy Kapitałowej wzrosła o 4 532 094,06 zł (cztery miliony pięćset trzydzieści dwa tysiące dziewięćdziesiąt cztery złote i sześć groszy). Wartość tych nieruchomości uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania spadła o 2 812 558,26 zł (dwa miliony osiemset dwanaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia sześć groszy).

7. 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 Grupę Kapitałową tj. umowy dożywocia/renty odpłatnej. Zarząd Spółki Dominującej 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. Grupa Kapitałowa nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych. Zarząd Spółki Dominującej nadal nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie.

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

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

Sprawy sądowe

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

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

Wśród postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej Emitent wskazuje na następujące postępowania za okres obejmujący ostatnie 12 miesięcy, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta¹ i jego Grupy Kapitałowej:

Istotne postępowania sądowe

Grupa Kapitałowa była stroną trzech postępowań, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych trzech postępowań nie przekracza poziomu istotności zdefiniowanej we wskazanej powyżej uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Spółki Dominującej z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Obecnie jedno z nich się zakończyło. Spółka Dominująca otrzymała prawomocne postanowienie wydane przez Sąd w dniu 20 listopada 2024 r. (prawomocne z dniem 28 listopada 2024 r.) wraz z załączoną do niego ugodą. Strony rozwiązały zawartą umowę renty; Spółka Dominująca przeniosła na Powódkę prawo własności lokalu, a Powódka uiściła Spółce Dominującej uzgodnione koszty zawarcia i wykonania umowy.

Na dwie pozostałe sprawy sądowe Spółka Dominująca utworzyła rezerwę w kwocie 609 tys. PLN.

W ocenie Spółki Dominującej powództwa skierowane przeciwko Spółce Dominującej są bezzasadne. Nie można, jednakże wykluczyć, iż dwie pozostałe sprawy zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Spółki Dominującej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

8. Zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosi 1.600.000,00 zł (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) i składa się z 16.000.000 akcji (słownie: szesnaście milionów akcji).

W 2024 r. doszło do zmian w kapitałach Spółki Dominującej ze względu na emisję akcji serii K.

Akcje serii K zostały emitowane na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki Dominującej z dnia 20 września 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru oraz uchwały nr 2 Zarządu Spółki Dominującej z dnia 20 września 2024 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki (akt notarialny Rep. A 1213/2024 – notariusz Monika Brajczewska-Ginel). Objęcie Akcji serii K nastąpiło w ramach oferty (subskrypcji) prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt. 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 18 z późn. zmianami), w wyniku zawarcia umowy objęcia Akcji serii K. Prawa z Akcji serii K są tożsame z prawami z akcji serii A, B, C, D, E, F, G1, H. W dniu 16 października 2024 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii K.

¹ Zgodnie z uchwałą nr 2/8/2023 r. Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2023 r. poziom istotności postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej umów i zobowiązań od 31 sierpnia 2023 r. wynosi 0,5 mln zł. W okresie od 01.01.2023 do 31.08.2023 r. próg istotności również wynosił 0,5 mln zł.

W dniu 26 września 2024 r. zawarta została umowa objęcia 4.500.000 (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) za cenę emisyjną 5,00 zł (słownie: pięć złotych) z TOTAL FIZ (wiodący akcjonariusz Emitenta). TOTAL FIZ objął wszystkie akcje serii K. Łączna wartość emisji to 22.500.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

Akcje serii K zostały objęte za gotówkę (przelew na rachunek bankowy Emitenta).

Akcje serii K będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2024, rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2024 roku i kończący się w dniu 31 grudnia 2024 roku.

Kapitał zakładowy Spółki Zależnej Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (Spółka Zależna) wynosi 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych). W roku 2024 r. Spółka Zależna nie dokonywała podwyższenia kapitału zakładowego.

9. Przewidywania dotyczące rozwoju Grupy Kapitałowej w latach kolejnych

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

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 Dominującej. W latach 2015-2017 Zarząd Spółki Dominującej 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 Grupę Kapitałową Emitenta. Zachodzące zmiany społeczne oraz stopniowa akceptacja rozwiązania jakim jest hipoteka odwrócona pozwalają optymistycznie oceniać dalszy rozwój Grupy Kapitałowej. Ze względu na długoterminowy charakter działalności Grupy Kapitałowej kluczowym elementem dalszego rozwoju jest zapewnienie finansowania niezbędnego do efektywnego budowania portfela zarządzanych nieruchomości. Kluczowym celem dla Grupy Kapitałowej 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.

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

10. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy.

11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

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

W roku 2024 Grupa Kapitałowa Emitenta osiągnęła zysk operacyjny 528 tys zł, w porównaniu ze stratą na poziomie 4,1 mln zł w roku poprzednim. Kluczowe znaczenie dla poprawy wyniku operacyjnego miały zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich. Spadek wartości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z 11,4 % w roku 2023 do 3,6% w roku 2024 spowodował znaczący spadek wartości bilansowej zobowiązań z tytułu rent, co przełożyło się na poprawę wyników operacyjnych Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa podkreśla, że jej sytuacja finansowa jest stabilna. Środki ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz środki pozyskane z emisji akcji serii K zapewniają zarówno bieżące finansowanie działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Emitenta, jak i środki na prowadzenie działań promocyjnych niezbędnych do pozyskiwania nowych Klientów.

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

12. Wybrane wskaźniki finansowe

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

EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI		2024	2023	2022
A	Rentowność podstawowej działalności			
	wynik na sprzedaży x 100% _____ przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	1,66%	-29,39%	-233,48%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100% _____ średni stan aktywów	-0,79%	-9,68%	-38,40%
	Rentowność kapitału własnego (ROE)			
	wynik finansowy netto x 100% _____ średni stan kapitału własnego	-2,61%	-65,55%	-98,88%
	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto x 100% _____ przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-2,25%	-40,53%	-239,19%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100% _____ przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-2,25%	-40,53%	-239,19%
	Szybkość obrotu zobowiązań			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni koszty operacyjne -zmiana st. prod.-koszt wytw. na wł.pot.	8	9	5

B	FINANSOWANIE	2024	2023	2022
	Wskaźnik zadłużenia			
	<u>zobowiązania ogółem x 100%</u> Aktywa	51,87%	90,09%	80,36%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	<u>zobowiązania długoterminowe* x 100%</u> Aktywa	45,30%	63,33%	61,53%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	<u>rezerwy i zobowiązania x 100%</u> kapitał własny	107,60%	908,98%	409,28%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	<u>kapitał własny x 100%</u> aktywa trwałe	51,74%	10,13%	19,92%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym			
	<u>(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%</u> aktywa trwałe	100,45%	74,85%	82,32%
	Płynność I			
	<u>aktywa obrotowe**</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,90	0,08	0,07
	Płynność II			
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,90	0,08	0,07
	Płynność III			
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy-należności</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,88	0,07	0,07

*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

13. Nabywanie przez Grupę Kapitałową akcji własnych

W 2024 r. podmioty z Grupy Kapitałowej nie nabywały akcji własnych.

14. Posiadanie przez Grupę Kapitałową oddziałów (zakładów)

Grupa Kapitałowa na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

15. Posiadane przez Grupę Kapitałową instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane

Na dzień 31.12.2024 r. Spółka Dominująca nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółka Zależna nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

16. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej

Z uwagi na przedmiot działalności Grupy tj. pozyskiwanie nieruchomości w zamian za wypłacanie dożywotnio rent aktywa i pasywa skonsolidowanego bilansu charakteryzują się słabą płynnością.

17. Ważniejsze okoliczności lub zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Trwająca wojna na Ukrainie i walki zbrojne, które wybuchły w strefie Gazy we wrześniu 2023 roku, miały negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą. Szczególnie wojna na Ukrainie, której skutkiem były m. in. znaczący wzrost inflacji, wzrost poziomu stóp procentowych i gwałtowne wahania kursu złotego, wpłynęły negatywnie na działalność Grupy Kapitałowej i spowodowały przejściowy spadek popytu na jej usługi.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie jest możliwe podanie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących wpływu przedstawionych zagrożeń na rozwój i wyniki Grupy Kapitałowej, ale Zarząd Dominującej uznał, że mogą one mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w przyszłości, więc wymagają dodatkowych ujawnień.

Poza wymienionymi w sprawozdaniu zdarzeniami Zarząd Spółki Dominującej aktualnie nie dostrzega innych czynników, które mogą istotnie wpłynąć na sytuację Grupy Kapitałowej.

Zarząd Spółki Dominującej na bieżąco analizuje zdarzenia, które mogą oddziaływać negatywnie na sytuację majątkową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej i podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ich skutków dla podmiotów Grupy i jej Akcjonariuszy.

18. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym

Grupa Kapitałowa w roku obrotowym nie dokonywała inwestycji kapitałowych.

19. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej

W roku 2017 Zarząd Spółki Dominującej po okresie obniżania kosztów funkcjonowania struktury organizacyjnej przystąpił do realizacji nowej strategii, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki wzrostu portfela umów przy zachowaniu równowagi finansowej. W związku z rosnącą liczbą uwalnianych nieruchomości, zbliżając się do punktu równowagi przepływów finansowych Zarząd Spółki Dominującej, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, rozpoczął projekt zwiększania aktywności sprzedażowej i marketingowej. Szczegółowe informacje o tych działaniach zostały umieszczone w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

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

20. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Zgodnie z umową pożyczki „Home reversions credit facility” ustanowione zostały zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z tej umowy w postaci:

- zastawu na rachunkach bankowych spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.,
- zastawu na aktywach spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o., (opisane wyżej)
- zastawu na udziałach spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.,
- umowy poręczenia, w której poręczycielem jest spółka Fundusz Hipoteczny DOM S.A.,
- pełnomocnictw do rachunków bankowych spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o.,
- oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożone przez podmioty z Grupy w trybie art. 777 kpc (przedmiotem egzekucji będzie cały majątek spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o. i jej udziały).

O ustanowionych zabezpieczeniach Grupa informowała w Raporcie Bieżącym 10/2023 z dnia 28.06.2023 r. opublikowanym w systemie ESPI.

21. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2024 r.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 1.600.000,00 zł i był podzielony na 16.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki Dominującej była następująca:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ	14 605 387	14 605 387	91,28	91,28
2.	Pozostali	1 394 613	1 394 613	8,72	8,72
	ŁĄCZNIE	16 000 000	16 000 000	100,00	100,00

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

22. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji Spółki Dominującej na zamknięciu notowań w dniu 29 grudnia 2024 r. (ostatni dzień notowań na rynku NewConnect w 2024 roku) wynosił 5,25 zł za akcję. Kapitalizacja Spółki Dominującej wyniosła 84 000 000 zł.

23. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Grupy Kapitałowej. Specyfika działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupa Kapitałowa może przez kilka najbliższych lat ponieść stratę na prowadzonej działalności operacyjnej i nie wypłacać dywidendy. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościami (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora Dom), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Grupa Kapitałowa stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Grupa Kapitałowa nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jej działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Grupę Kapitałową okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Grupy Kapitałowej mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

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

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

Specyfika odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotnej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Grupy Kapitałowej w okresie od zawarcia umowy z Seniosem do chwili sprzedaży nieruchomości, co może nastąpić po okresie nawet kilkudziesięciu lat. W chwili obecnej Grupa Kapitałowa finansuje działalność głównie ze środków pozyskanych od wiodącego akcjonariusza (środki z emisji akcji serii K) oraz zewnętrznego finansowania dłużnego. Ze względu na niemożność równoważenia przepływów pieniężnych środkami z uwalnianych nieruchomości, może wystąpić w przyszłych okresach zwiększone zapotrzebowanie na kapitał związany z finansowaniem portfela umów. Może to ograniczyć skalę rozwoju Grupy Kapitałowej. W początkowej fazie rozwoju działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Grupa Kapitałowa zleca wyspecjalizowanym podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

W związku z faktem, że okres realizacji inwestycji w nieruchomości nabywane od Seniorów wynosi od kilku do nawet kilkudziesięciu lat istnieje ryzyko spadku atrakcyjności lokalizacji nieruchomości w relacji do rynkowych poziomów cen porównywalnych nieruchomości ze względu m. in. na: zmianę planów zagospodarowania przestrzennego, brak powstawania dodatkowej infrastruktury, realizację konkurencyjnych projektów mieszkalnych w bezpośredniej okolicy nieruchomości wchodzącej w skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej. 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 Grupę Kapitałową cenie i w dogodnym terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Grupa Kapitałowa będzie musiała ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jej obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Grupa Kapitałowa stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanego ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Grupa Kapitałowa 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 repriwatywacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Grupy Kapitałowej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W takich przypadkach poziom zrealizowanej marży na transakcji może ulec znacznemu obniżeniu w wyniku otrzymania rekompensaty poniżej wartości rynkowej nieruchomości. Ryzyko to jest ograniczane ze względu na dywersyfikację portfela nieruchomości (ilościowe i wartościowe) oraz ich rozproszenie geograficzne na terytorium Polski.

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Grupy Kapitałowej oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (2 osoby) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Grupy Kapitałowej. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Grupa Kapitałowa (według najlepszej

wiedzy Zarządu Spółki Dominującej) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Grupy Kapitałowej. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest przez to, iż Prezes Zarządu Spółki Dominującej jest jednym z założycieli Spółki Dominującej oraz jej akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Ryzyko jest w znacznej mierze ograniczone ze względu na fakt, że eksperci to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2024 r. zatrudniała 10 pracowników.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Grupy Kapitałowej w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Grupa Kapitałowa zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Grupa Kapitałowa 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. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Grupy Kapitałowej oraz mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko związane z błędami i pomyłkami pracowników Grupy Kapitałowej oraz przypadkami naruszenia prawa

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły przypadki przestępczej lub nieetycznej działalności pracowników Grupy Kapitałowej. Nie można wykluczyć, że przypadki takich działań mogą wystąpić w przyszłości, co w konsekwencji może narazić Grupę Kapitałową 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 Grupy Kapitałowej

Warunki oraz informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej mają decydujący wpływ na jej pozycję konkurencyjną. Ewentualne ujawnienie informacji dotyczących aktualnych warunków handlowych oraz bazy obecnych i potencjalnych klientów, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa

Grupy Kapitałowej, 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 Grupy Kapitałowej Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Grupa Kapitałowa 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, Grupa Kapitałowa lub jej pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikającym z ww. przepisów lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Grupy Kapitałowej, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Spółka wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Grupy Kapitałowej wynikającymi z zawartych umów

Grupa Kapitałowa 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 możliwość ich naruszenia przez Grupę Kapitałową oraz związana z tym możliwość skierowania przez Seniorów lub ich spadkobierców roszczeń przeciwko Grupie Kapitałowej mogących mieć wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa 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 Dominującej w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego akcji reprezentujących co najmniej 8 %-owy udział w kapitale zakładowym, jest on uprawniony do powołania i odwołania powołanego w ten sposób członka rady nadzorczej Spółki Dominującej. Powyższe uprawnienie osobiste powoduje, że pozostali akcjonariusze Spółki Dominującej mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do czterech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Pan Robert Majkowski posiada mniej niż 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki Dominującej, czyli nie jest uprawniony do wykonania uprawnienia osobistego. W przypadku zwiększenia przez wskazaną osobę liczby posiadanych udziałów w Spółce Dominującej 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 Grupy Kapitałowej w stosunku do jej zobowiązań finansowych wobec Seniorów

Grupa Kapitałowa w sprawozdaniu finansowym wykazuje przychody działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. Spółka Dominująca posiada wystarczający poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów o dożywocie/renty odpłatnej. Kapitał zapasowy powstał głównie z nadwyżki ceny emisyjnej akcji nad ich wartość nominalną (agio). Dalszy rozwój Grupy Kapitałowej, wzrost ilości i wartości podpisywanych umów wymagać może jednak źródeł dodatkowego, długoterminowego finansowania Spółki. W przypadku trudności z pozyskaniem takiego długoterminowego finansowania może pojawić się ryzyko utraty płynności przez Grupę Kapitałową.

Powyższe ryzyko jest minimalizowane poprzez finansowanie udzielane przez Total FIZ - wiodącego akcjonariusza Spółki Dominującej, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę Dominującą. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności Emitent ze środków pozyskanych z emisji akcji serii K spłacił wszystkie weksle wystawione na rzecz Total FIZ. Ponadto należy wskazać, że wskutek uwalniania się nieruchomości i sprzedaży uwolnionych nieruchomości Grupa Kapitałowa generuje dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszają ryzyko utraty płynności przez Grupę Kapitałową.

24. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa Kapitałowa prowadzi działalność

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

W przypadku utrzymania 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 Grupę Kapitałową. 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 (spadek relacji średnich wynagrodzeń do przeciętnej, nowo przyznawanej emerytury), 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 Grupę Kapitałową działalność wymaga ponoszenia wysokich nakładów na reklamę i marketing oraz kosztów operacyjnych, jak również częściowego finansowania, w początkowej fazie rozwoju Grupy Kapitałowej, wypłat świadczeń dla Seniorów, Grupa Kapitałowa zamierza zwiększyć finansowanie dłużne w najbliższych latach. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć zatem wpływ na ograniczenie dostępności źródeł finansowania dłużnego oraz wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki. W takiej sytuacji Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej, co ogranicza możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej długości życia publikowanych przez GUS. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy Kapitałowej przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, a w skrajnych

przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym oznacza przeniesienie prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej. 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 Grupy Kapitałowej kilka podmiotów o zdecydowanie mniejszej skali działalności. Według szacunków Zarządu Spółki Dominującej Grupa Kapitałowa posiada około 70% udział w rynku. Rozwija się organicznie oraz w oparciu o środki udostępnione przez głównego akcjonariusza Spółki Dominującej – 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 Grupę Kapitałową. Ponadto Zarząd Spółki Dominującej nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenie tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową.

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). Grupa Kapitałowa jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu Spółki Dominującej 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 Grupa Kapitałowa. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Grupy Kapitałowej jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Grupa Kapitałowa zbudowała od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

Grupa Kapitałowa 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.

Grupa Kapitałowa 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 Grupy Kapitałowej 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 zmianą kursu walut

Finansowanie w formie pożyczek udzielanych Spółce Zależnej przez EERF jest wyrażone w walucie EURO. Kurs PLN wobec EURO może podlegać silnym wahaniom i zależy od wielu czynników makroekonomicznych i politycznych, na które Spółka zależna nie ma wpływu. Silne osłabienie PLN wobec EURO może, w skrajnym przypadku, doprowadzić do sytuacji, że cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości w PLN, po przeliczeniu na EURO, będzie niższa od wymagalnej kwoty pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka Zależna przygotowuje procedury zarządzania ryzykiem walutowym i definiuje dopuszczalne rodzaje walutowych transakcji zabezpieczających. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności finansowanie w formie pożyczek udzielanych Spółce zależnej przez EERF jest zawieszona. Powyższe ryzyko dotyczy już udzielonego finansowania w walucie EURO oraz będzie miało znaczenie w przypadku ponownego uruchomienia finansowania w walucie EURO.

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 Grupy Kapitałowej. 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). Grupa Kapitałowa jest w stanie spełnić te kryteria i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi na zasadach określonych w tej Ustawie.

Projekt Ustawy zakładał zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Ponadto 15 grudnia 2014 roku weszła w życie nowa ustawa związana z obszarem działalności Grupy Kapitałowej, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny będzie oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Grupa Kapitałowa aktualnie nie planuje udzielać odwróconych kredytów hipotecznych, ale nie jest wykluczone, że po przygotowaniu przez banki produktu Grupa Kapitałowa 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 Grupę Kapitałową, co może wpłynąć na wyniki Grupy Kapitałowej. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Grupy Kapitałowej

Działalność Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

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

Powyższe ryzyko dotyczy wyłącznie Grupy Kapitałowej. Powyższe ryzyko nie dotyczy obowiązków podatkowych Seniorów z tytułu zbycia nieruchomości czy otrzymywania świadczeń od Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa bowiem nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne zobowiązania podatkowe Seniorów jak również nieruchomość, której 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/przekształceniowych. Zmiany te mogą zwiększyć koszty utrzymania nieruchomości, co może wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Grupy Kapitałowej, 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 Grupy Kapitałowej.

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 Grupę Kapitałową 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 Grupy Kapitałowej za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Grupę Kapitałową, nawet jeśli Grupa Kapitałowa stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez Grupę Kapitałową za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, Prezes UOKiK prowadzi postępowania w sprawie o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone. W decyzji administracyjnej rozstrzyga, czy dana klauzula ma niedozwolony charakter oraz czy zakazuje jej dalszego wykorzystywania. Decyzja Prezesa UOKiK uznająca postanowienie wzorca umowy za niedozwolone ma skutek tylko w stosunku do przedsiębiorcy, który ją stosował oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie klauzuli wskazanej w decyzji. W swoich rozstrzygnięciach Prezes UOKiK może również określić środki usunięcia trwających skutków bezprawnej praktyki przedsiębiorcy i nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną. Decyzje Prezesa UOKiK publikowane są na stronie internetowej. Klauzule niedozwolone takie są wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie mogą być legalnie stosowane. Jeżeli taka klauzula zostanie zastosowana, to 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. W roku 2024 nie było przypadku takiego naruszenia.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi przeciwko Grupie Kapitałowej Emitenta

W 2024 r. Spółka Dominująca była stroną trzech postępowań, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych trzech postępowań nie przekracza poziomu istotności zdefiniowanej w uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Spółki Dominującej z dnia 31 sierpnia 2023 r.²

Obecnie jedno z nich się zakończyło. Spółka Dominująca otrzymała prawomocne postanowienie wydane przez Sąd w dniu 20 listopada 2024 r. (prawomocne z dniem 28 listopada 2024 r.) wraz z załączoną do niego ugodą. Strony rozwiązały zawartą umowę renty; Spółka Dominująca przeniosła na Powódkę prawo własności lokalu, a Powódka uiściła Spółce Dominującej uzgodnione koszty zawarcia i wykonania umowy.

Na dwie pozostałe sprawy sądowe Spółka Dominująca utworzyła rezerwę w kwocie 609 tys. PLN.

W ocenie Spółki powództwa skierowane przeciwko Spółce Dominującej są bezzasadne.

Nie można, jednakże wykluczyć, iż dwie pozostałe sprawy zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Spółki Dominującej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

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

Grupa Kapitałowa w 2024 r. nie otrzymała pomocy publicznej w związku z pandemią COVID-19.

.....
Robert Majkowski

Warszawa, 20 marca 2025 r.

² Zgodnie z uchwałą nr 2/8/2023 r. Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2023 r. poziom istotności postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej umów i zobowiązań od 31 sierpnia 2023 r. wynosi 0,5 mln zł.