

DOKUMENT INFORMACYJNY



FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie

sporządzony w związku z zamiarem wprowadzenia do
organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst
obligacji na okaziciela serii B spółki Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.
z siedzibą w Warszawie

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym Dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca



4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k.

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 12 listopada 2015 r.

1. WSTĘP

1.1. DANE EMITENTA

Nazwa (firma): Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.
Siedziba: Warszawa
Adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Telefon: (0 22) 100 50 00
Faks: (0 22) 100 50 01
Adres poczty elektronicznej: zarzad@funduszhipoteczny.pl
Adres strony internetowej: www.funduszhipoteczny.com

1.2. DANE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Nazwa (firma): 4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. k
Siedziba: Łódź
Adres: ul. Sienkiewicza 9, 90-113 Łódź
Telefon: +48 42 632 80 29
Faks: +48 42 632 80 01
Adres poczty elektronicznej: office@4df.eu
Adres strony internetowej: www.4df.eu

1.3. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadza się:

- 3.566 sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja.

2. SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	2
1.1.	DANE EMITENTA.....	2
1.2.	DANE AUTORYZOWANEGO DORADCY	2
1.3.	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM	2
2.	SPIS TREŚCI	3
3.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI DŁUŻSZYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTOREJ WCHODZI EMITENT	11
3.1.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT	11
3.1.1.	RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH	11
3.1.2.	RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZESUNIĘCIEM WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI.....	12
3.1.3.	RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANYMI NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI.....	12
3.1.4.	RYZYKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZYKO WYWŁASZCZENIOWE	13
3.1.5.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENADŻERSKĄ	13
3.1.6.	RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM DO FINANSOWANIA DŁUŻNEGO.....	13
3.1.7.	RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	14
3.1.8.	RYZYKO ZWIĄZANE Z BŁĘDAMI I POMYŁKAMI PRACOWNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT ORAZ PRZYPADKAMI NARUSZENIA PRAWA	14
3.1.9.	RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ INFORMACJI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W POSIADANIU SPÓŁKI....	14
3.1.10.	RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKONYWANIEM OBOWIĄZKÓW ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ BAZY DANYCH OSOBOWYCH KLIENTÓW	15
3.1.11.	RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCYMI Z ZAWARTYCH UMÓW.....	15
3.1.12.	RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ PRZEZ SPÓŁKĘ ZDOLNOŚCI DO TERMINOWEGO REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ.....	15
3.2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	17
3.2.1.	RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI	17
3.2.2.	RYZYKO ZWIĄZANE Z DŁUGOŚCIĄ ŻYCIA SENIORÓW	17
3.2.3.	RYZYKO ZWIĄZANE Z TEMPEM ROZWOJU RYNKU	18

3.2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ	18
3.2.5. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ RYNKOWYCH STÓP PROCENTOWYCH	19
3.2.6. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM WSKAŹNIKA CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH	19
3.2.7. RYZYKO NIEKORZYSTNYCH ZMIAN POZOSTAŁYCH PRZEPISÓW PRAWA ORAZ ICH INTERPRETACJI	19
3.2.8. RYZYKO ZMIAN PRZEPISÓW PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA.	20
3.2.9. RYZYKO ZARZUTU NARUSZENIA ZBIOROWYCH INTERESÓW KONSUMENTÓW BĄDŹ SPORÓW SĄDOWYCH.....	21
3.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	22
3.3.1. RYZYKO NIETERMINOWEGO WYWIĄZANIA SIĘ LUB NIEWYWIĄZANIA SIĘ ZE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY.....	22
3.3.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH	24
3.3.3. RYZYKO INFLACJI.....	24
3.3.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRZEPISACH PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM OBLIGACJAMI.....	25
3.3.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z USTANOWIONYM ZABEZPIECZENIEM OBLIGACJI SERII B.....	25
3.3.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z FORMĄ PRAWNĄ EMITENTA (SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA) I UPRAWNIENIAMI STATUTOWYMI KOMPLEMENTARIUSZA I AKCJONARIUSZY	25
3.3.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ WARUNKÓW EMISJI	26
3.3.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z RAPORTAMI KWARTALNYMI	26
3.4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ INWESTOWANIEM W INSTRUMENTY FINANSOWE.....	26
3.4.1. RYZYKO KSZTAŁTOWANIA W PRZYSZŁOŚCI SIĘ KURSU OBLIGACJI ORAZ PŁYNNOŚCI OBROTU 26	
3.4.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM NOTOWAŃ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH EMITENTA Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU.....	27
3.4.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH EMITENTA Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU	29
3.4.4. RYZYKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ZA NIEWYKONYWANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA.....	30
4. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	31
4.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA.....	31

4.2.	OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY	32
5.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	33
5.1.	CEL EMISJI DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI ZOSTAŁ OKREŚLONY	33
5.2.	OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	33
5.3.	WIELKOŚĆ EMISJI.....	34
5.4.	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA	34
5.5.	INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI OBLIGACJI.....	34
5.5.1.	PODSUMOWANIE SUBSKRYPCJI OBLIGACJI SERII B:	34
5.6.	WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	35
5.7.	WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	39
5.8.	W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT .	40
5.9.	WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	40
5.10.	DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE	41
5.11.	ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE	41
5.12.	W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE – DODATKOWO INFORMACJE O:	42
a)	LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁYBY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI,	42
b)	OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	42
5.13.	W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWE INFORMACJE O :	42

a)	LICZBIE AKCJI PRZYDAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ.....	42
b)	CENIE EMISYJNEJ AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA.....	42
c)	TERMINACH, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI	42
5.14.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH	42
5.15.	WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWE OPISANIE DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, O ILE TAKIE ZOSTAŁY USTANOWIONE.....	42
5.16.	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	42
5.16.1.	PODATEK DOCHODOWY.....	43
5.16.1.1.	OSOBY FIZYCZNE PODLEGAJĄCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE.....	43
5.16.1.2.	OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DYSKONTA) Z OBLIGACJI	43
5.16.1.3.	OSOBY FIZYCZNE I PODATNICZY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU	44
5.16.1.4.	OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DYSKONTA) Z OBLIGACJI	44
5.16.1.5.	OSOBY FIZYCZNE PODLEGAJĄCE OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE	45
5.16.1.6.	PODATNICZY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE	45
5.16.1.7.	OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA OBLIGACJI	45
5.16.1.8.	PODATNICZY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU	46
5.16.1.9.	OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA OBLIGACJI	47
5.16.2.	PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN	47
6.	DANE O EMITENCIE	48
6.1.	NAZWĘ (FIRMĘ), FORMĘ PRAWNĄ, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBĘ I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI (TELEFON, TELEFAKS, ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ I ADRES GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ)	48
6.2.	IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ, LUB INNY NUMER, POD KTÓRYM ZOSTAŁ WPISANY EMITENT ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCYMI W DANEJ JURYSDYKCJI ..	48
6.3.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY	48

6.4.	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	48
6.5.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	49
6.6.	INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMAGU – DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ	49
6.7.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA.....	49
6.8.	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA.....	51
6.9.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO.....	53
6.10.	INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENI Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI.....	53
6.11.	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE.....	53
6.12.	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY, PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW	53
6.13.	WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH POMIĘDZY:	54
A)	EMITENTEM A OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA	54
B)	EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA .	55
C)	EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA A AUTORYZOWANYM DORADCĄ (LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD JEGO ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH).....	56
6.14.	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG ALBO, JEŻELI JEST TO ISTOTNE, POSZCZEGÓLNYCH	

PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT, W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

56

6.14.1. DANE O DZIAŁALNOŚCI.....	56
6.14.1.1. PODSUMOWANIE.....	56
6.14.1.2. WSKAZANIE OBSZARU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT	58
6.14.1.3. OTOCZENIE RYNKOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT	66
6.14.1.4. PRZEWAGI KONKURENCYJNE	71
6.14.1.5. STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT .	73
6.14.1.6. REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT	74
6.14.1.7. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT.....	75
6.15. OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	78
6.16. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM.....	78
6.17. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA;	78
6.18. INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ	78
6.19. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ.....	81
6.20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM;	84
6.21. INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM	

LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM;.....	85
6.22. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W § 20	85
6.23. ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA, OBEJMUJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI:	86
A) IMIĘ, NAZWISKO, ZAJMOWANE STANOWISKO LUB FUNKCJE PEŁNIONE W RAMACH EMITENTA ORAZ TERMIN UPŁYWU KADENCJI, NA JAKĄ DANA OSOBA ZOSTAŁA POWOŁANA,	86
B) OPIS KWALIFIKACJI I DOŚWIADCZENIA ZAWODOWEGO,	86
C) WSKAZANIE DZIAŁALNOŚCI WYKONYWANEJ PRZEZ DANĄ OSOBĘ POZA EMITENTEM, GDY DZIAŁALNOŚĆ TA MA ISTOTNE ZNACZENIE DLA EMITENTA,	86
D) WSKAZANIE WSZYSTKICH SPÓŁEK PRAWA HANDLOWEGO, W KTÓRYCH, W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH TRZECH LAT, DANA OSOBA BYŁA CZŁONKIEM ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH ALBO WSPÓLNIKIEM, ZE WSKAZANIEM, CZY DANA OSOBA NADAL PEŁNI FUNKCJE W ORGANACH LUB JEST NADAL WSPÓLNIKIEM,	86
E) INFORMACJE NA TEMAT PRAWOMOCNYCH WYROKÓW, NA MOCY KTÓRYCH DANA OSOBA ZOSTAŁA SKAZANA ZA PRZESTĘPSTWA OSZUSTWA W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT ORAZ WSKAZANIE, CZY W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT OSOBA TAKA OTRZYMAŁA SĄDOWY ZAKAZ DZIAŁANIA JAKO CZŁONEK ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH W SPÓŁKACH PRAWA HANDLOWEGO,	86
F) SZCZEGÓŁY WSZYSTKICH PRZYPADKÓW UPADŁOŚCI, ZARZĄDU KOMISARYCZNEGO LUB LIKWIDACJI, W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT, W ODNIESIENIU DO PODMIOTÓW, W KTÓRYCH DANA OSOBA PEŁNIŁA FUNKCJE CZŁONKA ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO LUB NADZORCZEGO,	86
G) INFORMACJĘ, CZY DANA OSOBA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ, KTÓRA JEST KONKURENCYJNA W STOSUNKU DO DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, ORAZ CZY JEST WSPÓLNIKIEM KONKURENCYJNEJ SPÓŁKI CYWILNEJ LUB OSOBOWEJ ALBO CZŁONKIEM ORGANU SPÓŁKI KAPITAŁOWEJ LUB CZŁONKIEM ORGANU JAKIEJKOLWIEK KONKURENCYJNEJ OSOBY PRAWNEJ,	86
H) INFORMACJĘ, CZY DANA OSOBA FIGURUJE W REJESTRZE DŁUŻNIKÓW NIEWYPŁACALNYCH, PROWADZONYM NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 SIERPNIA 1997 R. O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM	86
6.24. W PRZYPADKU SPÓŁEK - DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU BĄDŹ UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY LUB WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU LUB ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW	93
7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA	94
7.1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK 2014	94
7.2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2014	116

7.3. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA ROK 2014	138
8. DANE FINANSOWE EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2015 R.	156
9. INFORMACJE DODATKOWE - RATINGI KREDYTOWE PRZYZNANE EMITENTOWI LUB JEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB WE WSPÓŁPRACY Z EMITENTEM.....	157
10. ZAŁĄCZNIKI	158
10.1. AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA.....	158
10.2. UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA LUB UMOWY SPÓŁKI ORAZ TREŚĆ PODJĘTYCH UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA LUB ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW W SPRAWIE ZMIAN STATUTU SPÓŁKI LUB UMOWY NIE ZAREJESTROWANYCH PRZEZ SĄD.....	165
10.3. PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	176
10.3.1. UCHWAŁA NR 1 Z DNIA 21.11.2014 R. NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B	176
10.3.2. UCHWAŁA NR 1 KOMPLEMENTARIUSZA Z DNIA 21.11.2014 R. WYRAŻAJĄCA ZGODĘ NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII B.....	180
10.3.3. UCHWAŁA NR 1 KOMPLEMENTARIUSZA Z DNIA 8.12.2014 R. W SPRAWIE PRZEDŁUŻENIA EMISJI OBLIGACJI SERII B I PRZYJĘCIA TEKSTU JEDNOLITEGO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B	181
10.3.4. UCHWAŁA NR 1 Z DNIA 2.06.2015 R. NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY W SPRAWIE PRZYJĘCIA NOWEGO BRZMIENIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B	182
10.4. DOKUMENT OKREŚLAJĄCY WARUNKI EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	187
10.4.1. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B.....	187
10.4.1.1. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B PO ZMIANACH Z DNIA 8.12.2014 R.	187
10.4.1.2. UMOWA PORĘCZENIA PRZEZ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.....	200
10.5. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	203

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI DŁUŻSZYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Podejmując decyzję inwestycyjną dotyczącą instrumentów finansowych, Inwestor powinien rozważyć ryzyka dotyczące działalności Emitenta, będącego spółką zależną od spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A., notowanej na rynku NewConnect i rynku na którym funkcjonuje wskazana powyżej Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent. Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Są one najważniejszymi z punktu widzenia Emitenta czynnikami ryzyka, które powinno się rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Należy być świadomym, że ze względu na złożoność i zmienność warunków działalności gospodarczej Emitenta również inne, nie ujęte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym czynniki mogą wpływać na działalność Spółki. Inwestor powinien rozumieć, że zrealizowanie ryzyk związanych z działalnością Spółki może mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową czy pozycję rynkową i może skutkować utratą części lub całości zainwestowanego kapitału. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Spółka nie kierowała się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani oceną ich ważności.

3.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

3.1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH

Emitent 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, w skład której wchodzi Emitent (opisanej w pkt. 6.14.1.5 Dokumentu Informacyjnego) zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Emitenta. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościowe (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora DOM), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Emitent stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Emitent nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Emitenta okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Emitenta mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.

3.1.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZESUNIĘCIEM WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotniej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Emitenta w okresie od zawarcia umowy z Senioresem do chwili sprzedaży nieruchomości, co może nastąpić po okresie nawet kilkudziesięciu lat. W chwili obecnej Emitent nie jest w stanie finansować własnej działalności wyłącznie ze środków pozyskanych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności finansuje z kapitałów pozyskanych od akcjonariuszy oraz zewnętrznego finansowania dłużnego. Od momentu rozpoczęcia działalności Grupy Kapitałowej do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zawartych zostało 252 umów, z czego 45 umów zostało zamkniętych, w tym wskutek zgonu Seniorów uwolnionych zostało 34 umów, a 11 umów zostało wykupionych przez Seniorów. Emitent sprzedał 29 z 34 uwolnionych nieruchomości. Ze względu na przejściową niemożność równoważenia przepływów pieniężnych środkami z uwalnianych nieruchomości może wystąpić w przyszłych okresach zwiększone zapotrzebowanie na kapitał związany z finansowaniem dotychczasowego portfela umów. Może to ograniczyć skalę rozwoju Emitenta. W początkowej fazie rozwoju działalności Emitenta w przypadku braku dostępu do finansowania dłużnego lub opóźnienia w uzyskaniu dostępu do takiego finansowania mogą również wystąpić przejściowe trudności z utrzymaniem płynności.

3.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANYMI NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI

Działalność Emitenta związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent 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 Emitenta. 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 Emitenta cenie i w dogodnym terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Emitent będzie musiał ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jego obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Emitent stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności rynku nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanym ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent posiadał 212 nieruchomości, w tym 5 uwolnionych nieruchomości na sprzedaż.

3.1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZYKO WYWŁASZCZENIOWE

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

3.1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENADŻERSKĄ

Działalność Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (1 osoba) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza Emitenta) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członek Zarządu Komplementariusza Emitenta jest jednym z założycieli Emitenta oraz jego akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. 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, w skład której wchodzi Emitent zatrudnia 12 pracowników (wszystkie osoby są zatrudnione w spółce dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) - Emitent nie zatrudnia pracowników.

3.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM DO FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Działalność Emitenta w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Emitent wykorzystuje obecnie i zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Emitent nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym potencjalne wykorzystanie finansowania dłużnego przez Emitenta mogą być zmiany w polityce kredytowej banków ograniczające finansowanie i refinansowanie nabycia hipotek. Ponadto w przypadku ukonstytuowania się przepisów regulujących działalność hipoteki odwróconej w modelu

sprzedażowym może wystąpić konieczność zabezpieczania świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Fundusz, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Emitenta oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

3.1.7.RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKcji Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent zawarł ze spółką dominującą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 r. oraz umowę wekslową z dnia 20 lutego 2014 r.. Transakcje z podmiotem powiązanym mogą być przedmiotem kontroli ze strony organów podatkowych, co wiąże się z ryzykiem określenia przez organ podatkowy podatku dochodowego w wyższej kwocie lub nałożenia na Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta transakcje z podmiotem powiązanym zawierane są na zasadach rynkowych, a Spółka sporządza dokumentację podatkową dotyczącą tych transakcji, co zmniejsza ryzyko zakwestionowania przez organy podatkowe sposobu ustalania cen transferowych i określenia podatku dochodowego w wyższej wysokości.

3.1.8.RYZYKO ZWIĄZANE Z BŁĘDAMI I POMYŁKAMI PRACOWNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT ORAZ PRZYPADKAMI NARUSZENIA PRAWA

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przypadki przestępczej lub nieetycznej działalności pracowników Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Nie można wykluczyć, że przypadki takich działań mogą wystąpić w przyszłości, co w konsekwencji może narazić Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent na negatywne konsekwencje, jak również straty finansowe związane z koniecznością wypłat ewentualnych odszkodowań oraz utratą reputacji.

3.1.9.RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ INFORMACJI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W POSIADANIU SPÓŁKI

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

3.1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKONYWANIEM OBOWIĄZKÓW ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ BAZY DANYCH OSOBOWYCH KLIENTÓW

W celu korzystania z usług Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent podlega obowiązkowi związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych pracownicy Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent mogą podlegać sankcjom wynikających z przepisów ww. ustawy lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, 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, w skład której wchodzi Emitent i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

3.1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCYMI Z ZAWARTYCH UMÓW

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

3.1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ PRZEZ SPÓŁKĘ ZDOLNOŚCI DO TERMINOWEGO REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotniej. W chwili obecnej Emitent nie jest w stanie finansować własnej działalności wyłącznie ze środków pozyskanych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości. Z tego względu istnieje ryzyko utraty przez Spółkę zdolności do terminowego regulowania zobowiązań, na co wskazywał biegły rewident w raporcie z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2014.

W wyniku wprowadzenia planu oszczędnościowego zakładane jest zbilansowanie w 2015 roku wpływów ze sprzedaży uwolnionych nieruchomości z wydatkami na strukturę organizacyjną i kosztami

prowadzenia umów renty dożywotniej i utrzymania portfela nieruchomości. Osiągnięcie równowagi pozwoli Grupie Kapitałowej Emitenta na ograniczenie skali pozyskiwania zewnętrznego finansowania do czasu przewidywanego otwarcia się rynku.

Spółka zabezpiecza się przed tym ryzykiem korzystając z finansowania zewnętrznego uzyskiwanego w zamian za weksle własne od spółki dominującej (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) czy też wiodącego akcjonariusza (TOTAL FIZ), co zapewnia utrzymywanie bieżącej płynności finansowej (Pkt. 3 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2014). Na dzień 30 czerwca 2015 r. wartość zobowiązań wobec jednostek powiązanych wyniosła 2 922 tys. zł. Warto również nadmienić, że w związku z zapadalnością kredytu udzielonego przez Bank Pocztowy S.A. w dniu 31 grudnia 2015 r., całość tego zobowiązania w kwocie 2 323 tys. zł z pojawiła się w pozycji zobowiązań krótkoterminowych w bilansie na koniec II kw. 2015 r. Zarząd Komplementariusza prowadzi rozmowy z Bankiem Pocztowym S.A. w sprawie odnowienia kredytu na okres kolejnych 36 miesięcy. Do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie została wydana decyzja o odnowieniu kredytu. W przypadku braku odnowienia kredytu, kredyt zostanie spłacony z wpływów ze sprzedaży uwolnionych nieruchomości lub/i z wpływów z emisji akcji serii E lub/i ze środków dłużnych zewnętrznych, które mogą zostać pozyskane od wiodącego akcjonariusza lub innych zewnętrznych inwestorów. Emitent ponadto wskazuje, iż na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kwota kredytu do spłaty wynosi 1,9 mln zł a wartość uwolnionych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wynosi ok. 2,5 mln zł.

Ponadto należy podkreślić, iż dotychczas Spółka terminowo regulowała świadczenia wobec Seniorów oraz terminowo wypłaca odsetki od obligacji serii A i B (co zostało wskazane w raportach bieżących spółki dominującej).

Spółka dominująca (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) jest notowana na rynku NewConnect i w związku z tym publikuje raporty bieżące i okresowe (wyniki finansowe jednostkowe spółki dominującej i skonsolidowane Grupy Kapitałowej) w systemie EBI (dostępne na stronie: <http://newconnect.pl/> oraz dodatkowo na stronie internetowej spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. <http://funduszhipoteczny.com/>). W raporcie za II kwartał 2015 r. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, wykazała (na poziomie skonsolidowanym) znacząco niższą stratę na poziomie operacyjnym i netto, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (strata z działalności gospodarczej i strata netto za dwa kwartały 2015 r. to – 271 tys., a strata z działalności gospodarczej i strata netto za dwa kwartały 2014 r. to – 1 124 tys. zł). Wskazuje to na polepszającą się kondycję finansową Emitenta i zarazem Grupy Kapitałowej wynikającą w dużej mierze z wdrożonego planu optymalizacji i przemodelowania systemu rozwiązań pozyskiwania nowych klientów przez Grupę Kapitałową, co również zmniejsza ryzyko utraty przez Emitenta zdolności do terminowego regulowania swoich zobowiązań w przyszłości.

Ponadto analiza porównująca wskaźniki rentowności, płynnościowe na 31.12.2014 r. ze wskaźnikami na 30.06.2015 r. (przedstawiona szczegółowo w pkt. 6.19 Dokumentu Informacyjnego) również wskazuje na polepszającą się kondycję finansową Emitenta i zmniejszającym się ryzyku utraty przez Emitenta zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.

3.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

3.2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI

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

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

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

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Emitenta. W takiej sytuacji Emitent 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 Emitenta, co wpływa na możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

3.2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z DŁUGOŚCIĄ ŻYCIA SENIORÓW

Sytuacja finansowa Emitenta jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Emitent 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 Emitent zawarł umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Emitenta przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

3.2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z TEMPEM ROZWOJU RYNKU

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

3.2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

Na rosnącym rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, kilka, o zdecydowanie mniejszej skali działalności, podmiotów. Według szacunków własnych opracowanych w oparciu o dane Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych na koniec I kwartału 2015 roku Emitent posiadał ok. 67% udział w rynku. Emitent nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej o zasięgu krajowym czy międzynarodowym. Emitent rozwija się organicznie oraz w oparciu o środki udostępnione przez głównego akcjonariusza spółki dominującej – Total FIZ SA i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dużych grup finansowych. Nie można zatem 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, w skład której wchodzi Emitent. w przypadku dynamicznego tempa rozwoju rynku w Polsce., Ponadto Spółka nie wyklucza możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenia tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wejście w życie Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym i Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym.

Zgodnie z projektem Ustawy o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym usługę będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, jest w stanie spełnić te wymagania i w przypadku wejścia w życie tej ustawy rozpocznie świadczenie usługi dożywotniego świadczenia pieniężnego na zasadach określonych w tej ustawie. W ocenie Zarządu wejście w życie nowej regulacji spowoduje ograniczenie konkurencji ze strony małych podmiotów (nie zawsze wiarygodnych), 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 zaliczają się spółki z Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza Emitenta nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Emitenta oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

3.2.5. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ RYNKOWYCH STÓP PROCENTOWYCH

Emitent jest obecnie stroną umów finansowych opartych w większości o zmienne stopy procentowe (rynkowa stopa procentowa powiększona o marżę banku). Ponadto, Emitent jest zainteresowany zwiększeniem zaangażowania finansowania dłużnego w najbliższych latach. Wzrost rynkowych stóp procentowych może zatem spowodować wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Emitenta i tym samym wpłynąć negatywnie na jego wyniki finansowe. 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.

Emitent oraz Grupa Kapitałowa, w skład których wchodzi Emitent, zabezpiecza się przed tym ryzykiem poprzez korzystanie z finansowania dłużnego (emisje obligacji serii A i B) o stałym oprocentowaniu w skali roku, co zmniejsza ewentualne negatywne skutki istotnego wzrostu stóp procentowych.

3.2.6. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM WSKAŹNIKA CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

Zyskowność Emitenta uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają waloryzacji 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 rozrachunkowego strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

3.2.7. RYZYKO NIEKORZYSTNYCH ZMIAN POZOSTAŁYCH PRZEPISÓW PRAWA ORAZ ICH INTERPRETACJI

W związku z pracami nad Ustawą o Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta. Ustawa ta 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, w skład której wchodzi Emitent jest w stanie spełnić te kryteria i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi na zasadach określonych w tej ustawie.

Projekt ustawy zakłada zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w ustawie Emitent dostrzega ryzyko dla działalności Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Projekt ustawy nakłada 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 przewiduje sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. W związku z powyższym istnieje ryzyko związane z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności Emitenta, 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, w skład której wchodzi Emitent, Ustawa o Odwrócony Kredycie Hipotecznym. Odwrócony kredyt hipoteczny może być oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, nie będzie udzielać odwróconych kredytów hipotecznych, ale nie jest wykluczone, że po przygotowaniu przez banki produktu Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, będzie zabiegać o zawarcie umów dystrybucji produktu przygotowanego przez banki zgodnie z ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym. Nie można również wykluczyć, iż usługa hipoteki odwróconej w modelu kredytowym będzie bardziej popularna wśród Seniorów i ograniczy liczbę umów hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym zawieranych przez Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent.

3.2.8.RYZYKO ZMIAN PRZEPISÓW PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent podlega przepisom podatkowym, a w pewnym zakresie również interpretacjom tych przepisów, wydawanych 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 Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład



której wchodzi Emitent zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na wyniki osiągane przez Spółkę.

Emitent i Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, w celu zabezpieczenia wszelkich potencjalnych roszczeń organów podatkowych oraz potwierdzenia zgodnego z prawem interpretowania oraz stosowania przepisów prawa podatkowego uzyskali 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 Emitent i Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent prawidłowo stosuje przepisy prawa podatkowego w powyższym zakresie. Istnieje jednak ryzyko zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego uzyskanych przez Emitenta i Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent, w związku z m.in. ze zmianą przepisów prawa podatkowego w przedmiotowym zakresie.

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

W związku z potrzebami fiskalnymi jednostek samorządu terytorialnego istnieje ryzyko wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiany te mogą zwiększyć koszty utrzymania nieruchomości, co może wpłynąć na sytuację finansową Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent.

Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, 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 Emitenta i Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent.

3.2.9.RYZYKO ZARZUTU NARUSZENIA ZBIOROWYCH INTERESÓW KONSUMENTÓW BĄDŹ SPORÓW SĄDOWYCH

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

Obecnie toczą się dwa postępowania wszczęte przez UOKiK w zakresie treści umów z Seniorami i informacji na stronie internetowej spółek z Grupy Kapitałowej. Jedna z nich została rozstrzygnięta na niekorzyść Emitenta. Wyrok jest nieprawomocny. Druga oczekuje na rozstrzygnięcie. Grupa Kapitałowa dostosowała swoją działalność zgodnie z uwagami zgłoszonym przez UOKiK, zapłaciła kary nałożoną przez Urząd, jednak odwołała się do Sądu od decyzji. Uznanie odwołania Spółki może oznaczać zwrot przez Urząd zapłaconej kary w wysokości 43 tys. zł.

Ponadto Emitent jest stroną (powodem albo pozwanym) w kilku postępowaniach sądowych w sprawach cywilnych, które zostały opisane w pkt. 6.18 niniejszego Dokumentu Informacyjnego. W ocenie Spółki powództwa skierowane przeciwko niej są bezzasadne. Nie można jednakże wykluczyć, iż sprawy te zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Emitenta, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki.

3.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

3.3.1. RYZYKO NIETERMINOWEGO WYWIĄZANIA SIĘ LUB NIEWYWIĄZANIA SIĘ ZE ZOBOWIĄZAŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY

Emitent do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wyemitował obligacje serii A o wartości 5.000 tys. zł. i serii B o wartości 3.566 tys. zł.

Daty płatności odsetek od Obligacji serii A:

31 października 2014 r. – za 1 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)

2 lutego 2015 r. – za 2 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)

30 kwietnia 2015 r. – za 3 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)

31 lipca 2015 r. – za 4 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)
2 listopada 2015 r. – za 5 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)
1 lutego 2016 r. – za 6 okres odsetkowy
2 maja 2016 r. – za 7 okres odsetkowy
1 sierpnia 2016 r. – za 8 okres odsetkowy
31 października 2016 r. – za 9 okres odsetkowy
31 stycznia 2017 r. – za 10 okres odsetkowy
2 maja 2017 r. – za 11 okres odsetkowy
31 lipca 2017 r. – za 12 okres odsetkowy

Daty płatności odsetek od Obligacji serii B:

17 marca 2015 r. – za 1 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)
17 czerwca 2015 r. – za 2 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)
17 września 2015 r. – za 3 okres odsetkowy (odsetki zostały wypłacone)
17 grudnia 2015 r. – za 4 okres odsetkowy
17 marca 2016 r. – za 5 okres odsetkowy
17 czerwca 2016 r. – za 6 okres odsetkowy
19 września 2016 r. – za 7 okres odsetkowy
19 grudnia 2016 r. – za 8 okres odsetkowy
17 marca 2017 r. – za 9 okres odsetkowy
19 czerwca 2017 r. – za 10 okres odsetkowy
18 września 2017 r. – za 11 okres odsetkowy
18 grudnia 2017 r. – za 12 okres odsetkowy

Zabezpieczeniem Obligacji serii A jest:

- 1) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) lub 5) kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji,
- 2) hipoteki na Nieruchomościach ustanowione na I miejscu w księgach wieczystych przez Emitenta do łącznej kwoty stanowiącej nie mniej niż równowartość 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji, na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji,
- 3) poręczenie do kwoty stanowiącej nie mniej niż równowartość 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji, rozumiane jako umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 kodeksu cywilnego, tj. na rzecz Obligatariuszy, zawarta przez Poręczyciela z Emitentem,
- 4) oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) lub 5) kodeksu postępowania cywilnego.

Zabezpieczeniem Obligacji serii B jest:

- 1) poręczenie majątkowe udzielone przez spółkę dominującą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000389370, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem. Umowa poręczenia została zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. Wysokość poręczenia wynosi 150% wartości emisji.

W kolejnych okresach odsetkowych Spółka będzie zobowiązana do wypłaty odsetek od obligacji serii A i B oraz wykupu wyemitowanych obligacji serii A (termin wykupu 31 lipca 2017 r.) i serii B (termin wykupu 18 grudnia 2017 r.). W związku z tym, w przypadku braku wolnych środków pieniężnych, nie można wykluczyć ryzyka związanego z nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta. W przypadku niewystarczającej ilości środków pieniężnych wygenerowanych z bieżącej działalności operacyjnej, środki na wykup oraz bieżącą obsługę zobowiązań wynikających z obligacji serii A i B będą finansowane z wpływów ze sprzedaży uwolnionych nieruchomości lub/i z wpływów z emisji akcji serii E lub/i ze środków dłużnych zewnętrznych, które mogą zostać pozyskane od wiodącego akcjonariusza lub innych zewnętrznych inwestorów (emisje obligacji, pożyczki, kredyty).

Jednakże należy zwrócić uwagę na fakt, iż wszystkie dotychczasowe świadczenia z tytułu obligacji serii A i B były wypłacane w terminie. Bieżąca i dająca się przewidzieć w przyszłości płynność finansowa Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent nie wskazują na ryzyko niewywiązania się z zobowiązań wobec obligatariuszy wynikających z Obligacji serii A i B.

3.3.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Emitent zakłada, że środki pozyskane z przeprowadzenia oferty prywatnej Obligacji umożliwią mu finansowanie podstawowej działalności operacyjnej prowadzonej w ramach Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Istnieje ryzyko, że Emitent – w celu realizacji założeń strategii rozwoju Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent (opisanej w pkt. 6.14.1.5 Dokumentu Informacyjnego) – będzie zmuszony przeprowadzić dodatkową emisję obligacji lub szukać innych źródeł finansowania. Niepozyskanie nowych źródeł finansowania, w przypadku gdy Emitent wykorzysta dotychczas posiadane środki finansowe, mogłoby spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

3.3.3. RYZYKO INFLACJI

Obligacje serii A i serii B oprocentowane są stałą stawką procentową aż do terminu zapadalności, dlatego też inwestor powinien wziąć pod uwagę ryzyko związane ze zmianami inflacyjnymi, które mogą obniżyć pierwotnie zakładane rzeczywiste zyski z inwestycji w Obligacje. Zwiększenie poziomu inflacji może wywierać wpływ na obniżenie poziomu rentowności Obligacji w stosunku do instrumentów finansowych opartych o wskaźniki WIBOR.



3.3.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRZEPISACH PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM OBLIGACJAMI

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

3.3.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z USTANOWIONYM ZABEZPIECZENIEM OBLIGACJI SERII B

Zabezpieczeniem Obligacji serii B jest poręczenie majątkowe udzielone przez spółkę dominującą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000389370, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem. Umowa poręczenia została zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. Wysokość poręczenia wynosi 150% wartości emisji.

Istnieje ryzyko, iż ustanowione zabezpieczenie może okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń Obligacji, gdyż zostało udzielone przez podmiot powiązany z Emitentem tj. przez spółkę dominującą wobec Emitenta i będącą zarazem komplementariuszem Emitenta. W związku z powyższym ewentualne pogorszenie się sytuacji finansowej spółki dominującej lub Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, może mieć istotny wpływ na możliwość zaspokojenia przez spółkę dominującą jako Poręczyciela zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji serii B.

Ponadto Poręczyciel odpowiada do 150% wartości emisji Obligacji serii B. Nie można wykluczyć, iż ten zakres odpowiedzialności może okazać się niewystarczający do zaspokojenia wszystkich albo części roszczeń Obligatariuszy.

3.3.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z FORMĄ PRAWNĄ EMITENTA (SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA) I UPRAWNIENIAMI STATUTOWYMI KOMPLEMENTARIUSZA I AKCJONARIUSZY

Emitent prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki komandytowo-akcyjnej. Ze względu na specyfikę tej formy prawnej, regulacje kodeksu spółek handlowych i statutu Emitenta, decydujący wpływ na działalność Emitenta posiada komplementariusz (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.), który jednocześnie odpowiada za wszystkie zobowiązania Emitenta. Ponadto komplementariusz posiada 99,9999% akcji Emitenta, a więc wywiera dominujący wpływ na decyzje biznesowe podejmowane przez Emitenta, co może stanowić pewne ryzyko z punktu widzenia ochrony roszczeń Obligatariuszy. Z drugiej jednak strony komplementariusz i Emitent stanowią tę samą Grupę Kapitałową, której sukces finansowy zależy od korzystnych wyników finansowych obu spółek, co zmniejsza ryzyko podejmowania przez komplementariusza nietrafionych decyzji powodujących pogorszenie sytuacji finansowej Emitenta.

§ 9 ust. 3 statutu Emitenta przewiduje uprzywilejowanie dwóch akcji imiennych serii A (należących do p. Roberta Majkowskiego i spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) co do prawa głosu, dywidendy i podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Ze względu na, iż akcje te stanowią 0,0002% kapitału

zakładowego Emitenta, to uprzywilejowanie tych akcji nie stanowi istotnego ryzyka dla ochrony roszczeń Obligatariuszy.

3.3.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ WARUNKÓW EMISJI

Z uwagi na okoliczność, że Warunki Emisji Obligacji serii B zostały zmienione w trakcie trwania oferty Obligacji uchwałą Komplementariusza z dnia 8 grudnia 2014 r., a następnie potwierdzone uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 czerwca 2015 r., to istnieje ryzyko zakwestionowania ważności podjęcia ww. uchwał. Zdaniem Emitenta ryzyko to jest nieznaczne - do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego żaden z Obligatariuszy nie zakwestionował ważności podjęcia tych uchwał.

3.3.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z RAPORTAMI KWARTALNYMI

W Warunkach Emisji omyłkowo wskazano w pkt. 26, iż Emitent będzie publikował kwartalne raporty finansowe zgodnie z zasadami obowiązującymi w ASO na rynku Catalyst. Ponieważ spółki notowane na rynku Catalyst mają obowiązek publikować raporty okresowe w formie raportów rocznym i półrocznych (zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu ASO), to Emitent będzie publikował raporty roczne i półroczne. W związku z tym istnieje ryzyko, iż obligatariusze mogą uznać takie zachowanie Spółki za naruszenie Warunków Emisji.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent będzie publikował kwartalne wyniki finansowe na stronie www.funduszhipoteczny.com w zakładce Raporty okresowe / Raporty kwartalne, w postaci plików w formie excel zawierających bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitałach własnych za dany kwartał.

Kwartalne wyniki finansowe Emitenta są również uwzględniane w kwartalnych raportach dotyczących skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Raporty te są publikowane przez spółkę dominującą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (notowaną na rynku NewConnect) i są dostępne na stronie www.funduszhipoteczny.com oraz na stronie www.newconnect.pl.

3.4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ INWESTOWANIEM W INSTRUMENTY FINANSOWE

3.4.1. RYZYKO KSZTAŁTOWANIA W PRZYSZŁOŚCI SIĘ KURSU OBLIGACJI ORAZ PŁYNNOŚCI OBROTU

Nie można przewidzieć, czy Obligacje Emitenta będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Cena Obligacji może wahać się ze względu na np.: wysokość stóp procentowych, ogólne perspektywy gospodarcze, warunki rozwoju Emitenta czy działalność jego konkurentów. Sytuacja na rynkach kapitałowych może mieć wpływ na cenę Obligacji bez względu na wyniki operacyjne Grupy Kapitałowej Emitenta. W związku z tym cena rynkowa Obligacji może nie odzwierciedlać zdolności Emitenta do spłaty zadłużenia czy wysokości osiągniętych wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku lub poniesienia straty (w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży w momencie, kiedy wartość rynkowa Obligacji będzie niższa od ceny emisyjnej).

Zwraca się uwagę inwestorom, że inwestycja w Obligacje serii B pociąga za sobą w szczególności ryzyko finansowe i że w związku z tym, przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia wymienionych powyżej instrumentów finansowych, inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się z treścią niniejszego Dokumentu Informacyjnego, a w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”.

Decyzja o nabyciu Obligacji serii B jest samodzielną decyzją każdego inwestora. Podejmując decyzję inwestycyjną, inwestorzy muszą polegać wyłącznie na swojej własnej analizie przeprowadzonej w oparciu o informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym, a w szczególności wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Obligacje serii B.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba, inna niż Spółka nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych, niż zawarte w Dokumencie Informacyjnym, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uważać za autoryzowane przez Spółkę.

Informację zawartą w Dokumencie Informacyjnym nie stanowią porady prawnej, finansowej, inwestycyjnej lub podatkowej. Zaleca się, aby każdy inwestor uzyskał poradę swoich doradców prawnych, finansowych, inwestycyjnych lub podatkowych w kwestiach prawnych, finansowych, inwestycyjnych lub podatkowych przed dokonaniem inwestycji w Obligacje serii B.

3.4.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM NOTOWAŃ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH EMITENTA Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW, jako Organizator Alternatywnego Systemu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5.

- 1) na wniosek Emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

Na podstawie § 11 ust. 2 Organizator Alternatywnego Systemu w przypadkach określonych przepisami prawa zawiesza obrót instrumentami finansowymi Emitenta na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Na podstawie § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje

obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

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

Zgodnie z § 17c ust. 3, w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt. 2) nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie obrotu,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Do terminu zawieszenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2) nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1.

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

Zgodnie z § 18 ust. 7 Regulaminu ASO, w przypadku:

- 1) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu wskazanego w ust. 3, z wyłączeniem rozwiązania umowy na podstawie zwolnienia, o którym mowa w ust. 4,
- 2) zawieszenia prawa do działania Autoryzowanego Doradcy w alternatywnym systemie,
- 3) skreślenia Autoryzowanego Doradcy z listy, o której mowa w ust. 1

- Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

Zgodnie z § 20 ust. 5 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2b, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, a także w przypadku zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku w alternatywnym systemie Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego

funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

3.4.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH EMITENTA Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

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

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

2. Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

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

Zgodnie z § 17c ust. 3, w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt. 2) nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie obrotu,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

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

Zgodnie z § 13 Regulaminu ASO informacje o zawieszeniu obrotu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu publikowane są niezwłocznie na stronie internetowej Organizatora Alternatywnego Systemu.

3.4.4. RYZYKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ZA NIEWYKONYWANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta kary administracyjne, w tym kary pieniężne, za niewykonanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie publicznej i Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi.

Sankcje te wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169-174 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Komisja Nadzoru Finansowego może także nałożyć karę pieniężną w wyniku naruszenia przez Spółkę obowiązków ustawowych wskazanych w art. 157, 158, 160 oraz art. 5 Ustawy o obrocie (art. 176 i 176a Ustawy o obrocie). Z tytułu naruszeń przez Emitenta wyżej wymienionych obowiązków Komisja Nadzoru Finansowego może wymierzyć Spółce karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, co może stanowić znaczne obciążenie finansowe dla Emitenta i utrudnić wywiązanie się z zobowiązań wobec Obligatariuszy.

4. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

4.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA



Warszawa, 12 listopada 2015 r.

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta: Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczam, iż zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan rzeczy, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym dot. obligacji serii B są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu Komplementariusza



4.2. OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Nazwa (firma): 4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. k.

Siedziba: Łódź

Adres: ul. Sienkiewicza 9, 90-113 Łódź

W imieniu Autoryzowanego Doradcy działa następująca osoba:

Jakub Chabin - Prezes Zarządu Komplementariusza (4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Działając w imieniu spółki: 4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi oświadczam, że niniejszy Dokument Informacyjny dotyczący obligacji serii B został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 roku (z późniejszymi zmianami), oraz że według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi przez Emitenta (Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie), informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Jakub Chabin

Prezes Zarządu Komplementariusza

"4DF" Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. K.
90-113 Łódź, ul. Sienkiewicza 9
REGON:100620225 NIP 725-19-89-880

5. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

5.1. CEL EMISJI DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI ZOSTAŁ OKREŚLONY

Cele emisji obligacji serii B

Celem emisji jest uzyskanie środków z przeznaczeniem na budowanie nowego oraz utrzymanie obecnego portfela umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Spółka staje się właścicielem nieruchomości mieszkalnych. W szczególności środki z emisji zostaną przeznaczone na wypłatę świadczeń dla Seniorów, ponoszenie opłat eksploatacyjnych oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem posiadanymi nieruchomościami oraz administrowaniem umów renty odpłatnej i dożywocia.

Celem emisji jest także bieżące zarządzanie płynnością Emitenta, w tym dokonywanie lokat oraz obsługa i spłata innych zobowiązań finansowych Emitenta.

5.2. OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Dłużnymi instrumentami finansowymi, których dotyczy niniejszy Dokument Informacyjny są:

- 36-miesięczne zabezpieczone obligacje na okaziciela serii B z kuponem odsetkowym płatnym kwartalnie o stałym oprocentowaniu 8,5% w skali roku, z terminem wykupu w dniu 10.12.2017 r.

Obligacje serii B nie mają formy dokumentu.

Obligacje serii B nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

Obligacje Serii B objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym zostały zaoferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 41, nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub sprzedającego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub sprzedający zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie osiągną lub nie przekroczą tej kwoty.

Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9 tej Ustawy o Ofercie, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości memorandum informacyjne. Treść memorandum informacyjnego nie wymagała zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

5.3. WIELKOŚĆ EMISJI

Emisji obligacji serii B doszła do skutku. Oferowano 10.000 obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda (łącznie wartość oferowanych obligacji wynosiła 10.000 tys. zł.). Przydzielono 3.566 obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda (łącznie wartość przydzielonych obligacji wyniosła 3.566 tys. zł.).

5.4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA

Jednostkowa cena emisyjna Obligacji serii B jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych zero groszy).

5.5. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI OBLIGACJI

5.5.1. PODSUMOWANIE SUBSKRYPCJI OBLIGACJI SERII B:

Obligacji serii B były oferowane przez Dom Maklerski Inwista z siedzibą w Warszawie (oferujący) w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie na podstawie Memorandum Informacyjnego.

1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji:

data rozpoczęcia subskrypcji: 24 listopada 2014 r.,

data zakończenia subskrypcji: 15 grudnia 2014 r.,

2) Data przydziału obligacji:

17 grudnia 2014 r.

3) Liczba obligacji objętych subskrypcją:

10.000 obligacji serii B

4) Stopa redukcji w poszczególnych transzach

Nie dotyczy.

5) Liczba obligacji które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji:

3.566 obligacji serii B

6) Cena po jakiej obligacji zostały obejmowane:

Cena emisyjna równa była wartości nominalnej i wynosiła 1.000 zł za 1 obligację serii B.

7) Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na obligacje objęte subskrypcją:

53 podmioty, w tym 1 osoba prawna.

8) Liczba podmiotów, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji:

53 podmioty, w tym 1 osoba prawna. Jeden z 53 obligatariuszy, którzy objęli obligacje serii B jest podmiotem powiązanym z Emitentem.

9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję:

Nie dotyczy.

10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wynoszą 168.649,00 zł netto, w tym:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty: 123.720,00 zł netto*,
- koszty wynagrodzenia subemitentów: 0 zł netto,
- koszty promocji oferty: 44.929,00 zł netto**.

* Koszty te zostały zaksięgowane w pozycji koszty finansowe inne w rachunku zysków i strat za 2014 r..

** Koszty te zostały poniesione przez komplementariusza Fundusz Hipoteczny DOM S.A., który na podstawie umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Komplementariusz ujął te koszty w sprawozdaniu finansowym za 2014 r. jako koszty okresu.

Środki z emisji obligacji serii B w kwocie 3.442.280,00 zł (kwota netto po uwzględnieniu kosztów oferującego) w okresie 18.12.14-26.01.15 przeznaczone zostały na:

- a) na spłatę weksli w kwocie 3.146.388,89 zł,
- b) wypłaty świadczeń dla Seniorów w kwocie 70.932,22 zł,
- c) na pozyskanie nowych umów oraz koszty bieżącej działalności Spółki w kwocie 162.851,28 zł,
- d) spłata odsetek i raty od kredytu w Banku Pocztowym w kwocie 62.107,61 zł.

5.6. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻSZYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania obligacji serii B

a. Warunki wykupu

Po wprowadzeniu Obligacji serii B do ASO na rynku Catalyst wykup Obligacji serii B nastąpi za pośrednictwem KDPW, zgodnie z zasadami określonymi w regulacjach KDPW.

Wykup Obligacji w Dniu Wykupu

Każda Obligacja serii B zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu, o ile nie zostanie przedstawiona do wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. 18 grudnia 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba posiadanych Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza, z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

W przypadku wprowadzenia Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst, Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w formie raportu bieżącego przekazywanego zgodnie z regulacjami obowiązującymi w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst w terminie nie krótszym, niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji,
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 0,5%.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z Opcji Wcześniejszego Wykupu konieczne będzie zawieszenie obrotu Obligacjami serii B w ASO na rynku Catalyst.

Opcja Wcześniejszego Wykup na żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać, przedterminowego wykupu Obligacji (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza) w przypadku wystąpienia w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji którejkolwiek z następujących okoliczności:

- a) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta i stan ten utrzymuje się dłużej niż 14 dni roboczych,
- b) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość likwidacyjną lub układową,

Emitent zobowiązany jest do przekazywania w formie listu poleconego informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

W przypadku wprowadzenia Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst, Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14 Dnia Roboczego po dniu otrzymania przez Obligatariusza listu poleconego bądź do 14 Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania tej informacji o tej okoliczności w formie Raportu Bieżącego.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres Emitenta oraz podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (Dzień Spłaty) przypadnie nie później niż w 30 Dniu Roboczym od dnia przekazania Raportu Bieżącego o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku podania informacji o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż 30 Dniu Roboczym od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu.

Kwota na jedną obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji, oraz
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Przedterminowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

b. Warunki wypłaty oprocentowania

Oprocentowanie:

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co 3 miesiące Kupon, według stałej stopy procentowej w wysokości 8,5% (osiem i 50/100 procent) w stosunku rocznym.

Okres Odsetkowy:

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w kolejnym dniu po dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu i kończy się po upływie 3 (trzech) miesięcy.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) dni roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 17 grudnia 2014 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co 3 miesiące Kupon, według stałej stopy

procentowej w wysokości 8,5 % (osiem i 50/100procent) w stosunku rocznym.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = 8,5\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego *)	Dzień Płatności Odsetek	Data Ustalenia Praw Do Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	2014-12-17	2015-03-17	2015-03-17	2015-03-09	90
II	2015-03-17	2015-06-17	2015-06-17	2015-06-09	92
III	2015-06-17	2015-09-17	2015-09-17	2015-09-09	92
IV	2015-09-17	2015-12-17	2015-12-17	2015-12-09	91
V	2015-12-17	2016-03-17	2016-03-17	2016-03-09	91
VI	2016-03-17	2016-06-17	2016-06-17	2016-06-09	92
VII	2016-06-17	2016-09-17	2016-09-19	2016-09-09	92
VIII	2016-09-17	2016-12-17	2016-12-19	2016-12-09	91
IX	2016-12-17	2017-03-17	2017-03-17	2017-03-09	90
X	2017-03-17	2017-06-17	2017-06-19	2017-06-08	92
XI	2017-06-17	2017-09-17	2017-09-18	2017-09-08	92
XII	2017-09-17	2017-12-17	2017-12-18	2017-12-08	91

*) Ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego będzie miał kupon zerowy

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu, kwoty przedterminowego Wykupu będzie kolejny dzień roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek lub po Dniu Wykupu lub po Dniu Przedterminowego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek

lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Uprawnionymi z tytułu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

W przypadku, gdy Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej nie będzie przypadała w dniu roboczym lub będzie przypadała na mniej niż 6 dni roboczych przed Końcem Okresu Odsetkowego wskazanym w Tabeli 1 powyżej, prawo do odsetek zostanie ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem.

5.7. WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

Zabezpieczenie obligacji serii B

Obligacje serii B wyemitowane zostały jako obligacje zabezpieczone. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji serii B jest poręczenie majątkowe udzielone przez Poręczyciela tj. spółkę dominującą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000389370, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem. Umowa poręczenia została zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. („Umowa poręczenia”). Wysokość poręczenia wynosi 150% wartości emisji.

Sposób realizacji przez obligatariuszy ustanowionego zabezpieczenia:

W przypadku opóźnienia Emitenta w wykonywaniu zobowiązania pieniężnego wynikającego z Obligacji, przed wezwaniem Poręczyciela do wykonania zobowiązania, Obligatariusz zobowiązany jest do uprzedniego wezwania Emitenta w formie pisemnej do wykonania tego zobowiązania we wskazanym w tym wezwaniu terminie. Jeśli w określonym terminie nie wykona on swojego zobowiązania pieniężnego wobec Obligatariusza, Obligatariusz jest uprawniony żądać od Poręczyciela, wskazując mu w tym celu odpowiedni termin wykonania zobowiązania niewykonanego przez Emitenta. Żądanie takie powinno zostać skierowane w formie pisemnej na adres Emitenta, który jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania wezwania Poręczycielowi (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) lub bezpośrednio na adres Poręczyciela wskazany w Umowie poręczenia.

Majątek objęty poręczeniem nie był wyceniany, gdyż ustawa o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r. (obowiązująca w chwili emisji Obligacji serii B) nie wymagała wyceny majątku poręczyciela.

Akcje spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (będąca jednocześnie Poręczycielem zobowiązań wynikających z Obligacji serii B) są notowane w ASO na rynku NewConnect i w związku z powyższym zgodnie z Regulaminem ASO Poręczyciel publikuje w systemie EBI raporty bieżące i okresowe (wyniki finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. i jego Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent), na stronie <http://newconnect.pl/> oraz dodatkowo na stronie internetowej spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. <http://funduszhipoteczny.com/>.

5.8. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT

Nie dotyczy.

5.9. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

1. Wartość zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji serii B

Łączna wartość zobowiązań Spółki na dzień 30.09.2014 roku to 21.732.506,88 zł.

Łączna wartość zobowiązań spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. na dzień 30.09.2014 roku to 4 434 522,56 zł.

Łączna wartość zobowiązań skonsolidowanych Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent na dzień 30.09.2014 roku to 21 900 259,80 zł.

Na powyższe sumy składały się m.in.:

Wszystkie dane w zł	Dane FHD S.A. S.K.A na 30.09.2014 r.	Dane FHD S.A. na 30.09.2014 r.	Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej na 30.09.2014 r.
Zobowiązania i rezerwy	21 732 506,88	4 434 522,56	21 900 259,80
Rezerwy na zobowiązania	0	1 421 616,63	85 423,98
Zobowiązania Długoterminowe	16 278 750,95	0	16 278 750,95
Zobowiązania krótkoterminowe	5 453 755,93	3 012 905,93	5 536 084,87
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	0
Pasywa razem	30 732 257,40	13 595 261,65	31 061 009,75

Źródło: Zarząd Komplementariusza Emitenta

Wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest mniejsza, niż suma zobowiązań podmiotu dominującego i zależnego ze względu na wyłączenia konsolidacyjne (dotyczące transakcji między spółką dominującą a zależną).

2. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych



Emitent przewiduje, iż łączna wielkość zobowiązań Emitenta do Dnia Wykupu Obligacji serii B nie powinna przekroczyć kwoty: 47.165.000,00 zł.

5.10. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE

Obligacje serii B nie mają charakteru obligacji przychodowych w rozumieniu art. 24 ust. 1 (nowej) Ustawy o obligacjach.

Celem emisji obligacji serii B jest uzyskanie środków z przeznaczeniem na budowanie nowego oraz utrzymanie obecnego portfela umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Spółka staje się właścicielem nieruchomości mieszkalnych. W szczególności środki z emisji zostaną przeznaczone na wypłatę świadczeń dla Seniorów, ponoszenie opłat eksploatacyjnych oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem posiadanymi nieruchomościami oraz administrowaniem umów renty odpłatnej i dożywocia. Celem emisji jest także bieżące zarządzanie płynnością Emitenta, w tym dokonywanie lokat oraz obsługa i spłata innych zobowiązań finansowych Emitenta.

Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji oraz zdolności Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z emisji Obligacji, będą zawarte w udostępnianych przez Emitenta sprawozdaniach finansowych. Na żądanie Obligatariuszy Emitent będzie przekazywał wyjaśnienia w powyższym zakresie oraz w zakresie dotyczącym bieżącej sytuacji Emitenta. Ponadto, w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Emitent będzie wykonywał obowiązki informacyjne zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ASO.

Spółka dominująca Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (będąca jednocześnie Poręczycielem zobowiązań wynikających z Obligacji serii B) jest notowana w ASO na rynku NewConnect i w związku z powyższym zgodnie z Regulaminem ASO publikuje w systemie EBI raporty bieżące i okresowe (wyniki finansowe) spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. i jego Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, na stronie <http://newconnect.pl/> oraz dodatkowo na stronie internetowej spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. <http://funduszhipoteczny.com/>.

Emitent otrzymał dostęp do systemu EBI i w związku z powyższym zgodnie z Regulaminem ASO publikuje w systemie EBI raporty bieżące i okresowe (wyniki finansowe) na stronie <http://gpwcatalyst.pl> oraz dodatkowo na stronie internetowej Spółki <http://funduszhipoteczny.com/>. Raport nr 5/2015, opublikowany w dniu 25 sierpnia 2015 r. zawiera dane finansowe Emitenta za I półrocze 2015 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu według najlepszej wiedzy Emitenta nie występuje istotne ryzyko utraty zdolności Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

5.11. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

Nie dotyczy. Warunki Emisji obligacji serii B nie przewidują żadnych świadczeń niepieniężnych.

5.12. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE – DODATKOWO INFORMACJE O:

- a) LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁYBY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI,**
- b) OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI**

Nie dotyczy. Obligacje serii B nie są obligacjami zmiennymi na akcje.

5.13. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWE INFORMACJE O :

- a) LICZBIE AKCJI PRZYDAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ,**
- b) CENIE EMISYJNEJ AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA,**
- c) TERMINACH, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI**

Nie dotyczy. Obligacje serii B nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

5.14. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH

Nie dotyczy.

5.15. WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWE OPISANIE DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, O ILE TAKIE ZOSTAŁY USTANOWIONE

Nie dotyczy.

5.16. OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM

W niniejszym Dokumencie Informacyjnym zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem obligacji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych odpowiedzi powinni skorzystać z porad świadczonych przez doradców podatkowych.



Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

5.16.1. PODATEK DOCHODOWY

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

5.16.1.1. OSOBY FIZYCZNE PODLEGAJĄCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

5.16.1.2. OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DYSKONTA) Z OBLIGACJI

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy

przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

5.16.1.3. OSOBY FIZYCZNE I PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5.16.1.4. OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DYSKONTA) Z OBLIGACJI

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

5.16.1.5. OSOBY FIZYCZNE PODLEGAJĄCE OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

5.16.1.6. PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

5.16.1.7. OPODATKOWANIE ODPLĄTNEGO ZBYCIA OBLIGACJI

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 pkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca

lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

5.16.1.8. PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za

pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

5.16.1.9. OPODATKOWANIE ODPLATNEGO ZBYCIA OBLIGACJI

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

5.16.2. PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski lub prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski.

6. DANE O EMITENCIE

6.1. NAZWĘ (FIRMĘ), FORMĘ PRAWNĄ, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBĘ I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANymi TELEADRESOWYMI (TELEFON, TELEFAKS, ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ I ADRES GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ)

Nazwa (firma)	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.
Forma prawna	Spółka komandytowo-akcyjna (S.K.A.)
Kraj siedziby	Polska
Adres Emitenta	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Telefon	+48 22 100 50 00
Faks	+48 22 100 50 01
Poczta e-mail:	zarzad@funduszhipoteczny.pl
Strona www:	www.funduszhipoteczny.com

6.2. IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ, LUB INNY NUMER, POD KTÓRYM ZOSTAŁ WPISANY EMITENT ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCYMI W DANEJ JURYSDYKCJI

Numer KRS	0000354255
Numer REGON	142401602
Numer NIP	5272628761

6.3. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

6.4. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych.

6.5. WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Emitent został w dniu 16 kwietnia 2010 r. zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000354255.

6.6. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU - DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Nie dotyczy.

6.7. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Założycielami Spółki dominującej Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. byli Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher. Spółka ta została wpisana do KRS w dniu 27 listopada 2008 r. Następnie w czerwcu 2010 r. udziałowcem spółki został inwestor finansowy TOTAL FIZ. W dniu 6 maja 2011 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 17 czerwca 2011 r.

W dniu 16 kwietnia 2010 r. utworzono spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. jako spółkę celową do prowadzenia działalności operacyjnej. W związku z tym powstała Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent (Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.).

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest świadczenie usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w drodze zawierania z Seniorami umów dożywocia albo renty odpłatnej. Grupa Kapitałowa jest pionierem tego typu usługi finansowej w Polsce i jednocześnie największą do dziś firmą działającą w tej branży.

Tabela. Najważniejsze wydarzenia w historii Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent

Rok	Wydarzenie
2008	XI. 2008 r. założenie przez Roberta Majkowskiego i Michała Butschera spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o.
2009	- podpisanie pierwszych umów z Seniorami IX. 2009 r. - Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. członkiem Konfederacji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce – Związku Pracodawców

2010	• IV. 2010 r. – utworzenie spółki komandytowo-akcyjnej Fundusz Hipoteczny DOM S.K.A. jako spółki celowej do prowadzenia działalności operacyjnej – powstanie Grupy Kapitałowej w skład której wchodzi Emitent • VI. 2010 r. - pozyskanie inwestora finansowego - TOTAL FIZ zostaje większościowym udziałowcem spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. – intensyfikacja działań promocyjnych oraz rozpoczęcie budowy sieci oddziałów w największych miastach w Polsce • przedstawiciele Funduszu Hipotecznego DOM Sp. z o.o. zaproszeni przez Ministerstwo Finansów do konsultacji założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym • Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. otrzymał Certyfikat Rzetelności wystawiany przez Krajowy Rejestr Długów • pojawienie się konkurencji wzorującej się na usługach świadczonych przez Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. • utworzenie własnego call-center
2011	• I-II, VII-VIII. 2011 r. – pierwsze ogólnopolskie kampanie telewizyjne – budowa świadomości marki Funduszu Hipotecznego DOM wśród Seniorów • IV. 2011 r. – utworzenie pierwszego Klubu Seniora DOM pod patronatem Funduszu Hipotecznego DOM • VI. 2011 r. - Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. przekształcił się w spółkę akcyjną Fundusz Hipoteczny DOM S.A., która pełni funkcję spółki holdingowej • utworzenie sieci 8 oddziałów w największych miastach w Polsce
2012	• I-III. 2012 r. przeprowadzenie kolejnej ogólnopolskiej kampanii telewizyjnej – rozszerzenie bazy potencjalnych klientów do ponad 6 tys. osób • III. 2012 rozpoczęcie działalności 6-tego Klubu Seniora DOM • VII. 2012 pozyskanie przez spółkę Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 7,2 mln zł z emisji Akcji serii B (po uwzględnieniu kosztów emisji) • VII-X 2012 r. – kolejna ogólnopolska kampania telewizyjna Funduszu Hipotecznego DOM • 29.XI.2012 r. – debiut spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. na rynku NewConnect (pierwszy dzień notowania Akcji serii A i B w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect)
2013	• I-II.2013 r. – przeprowadzenie kampanii reklamowej, liczba potencjalnych klientów w bazie Spółki przekracza 11 tys. osób • VII 2013 r. – wdrożenie programu oszczędnościowego, którego celem jest zachowanie pozycji lidera rynku hipoteki odwróconej w Polsce przy niższym poziomie kosztów prowadzenia działalności

	XII pozyskanie przez spółkę Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 5,8 mln zł z emisji Akcji serii C (po uwzględnieniu kosztów emisji)
2014	20.III.2014 r. – pierwszy dzień notowania Akcji serii C spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. - VI-VIII.2014 r. - przeprowadzenie przez Emitenta prywatnej oferty obligacji serii A - przydział obligacji o wartości 5,0 mln zł - XI-XII.2014 r. - przeprowadzenie przez Emitenta prywatnej oferty obligacji serii B - przydział obligacji o wartości 3,566 mln zł.
2015	- W I kw. 2015 r. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent po raz pierwszy w historii zanotowała (na poziomie skonsolidowanym) zysk z działalności operacyjnej i zysk netto. - W dniu 29.10.2015r. spółka Fundusz Hipoteczny DOM S.A. wyemitowała akcje serii D w ramach kapitału docelowego

6.8.OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.657.700 zł i dzieli się na 1.657.700 akcji, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 1) 50.000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 50 000,
- 2) 200.000 akcji zwykłych imiennych serii B o numerach od 1 do 200 000,
- 3) 350.000 akcji zwykłych imiennych serii C o numerach od 1 do 350 000,
- 4) 637.700 akcji zwykłych imiennych serii D o numerach od 1 do 637 700,
- 5) 420.000 akcji zwykłych imiennych serii E o numerach od 1 do 420 000.

Po jednej akcji uprzywilejowanej posiada Pan Robert Majkowski oraz Emitent. Rodzaj uprzywilejowania:

-co do prawa głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypadają 2 (dwa) głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki;

-co do dywidendy w ten sposób, że dywidenda z tych akcji wynosi 150% dywidendy przysługującej z akcji nieuprzywilejowanej;

-co do podziału majątku Spółki w ten sposób, że akcje uprzywilejowane dają prawo do pierwszeństwa zaspokajania się z majątku spółki pozostałego po jej likwidacji przed akcjonariuszami nieuprzywilejowanymi.

Zasady tworzenia kapitałów własnych Emitenta wynikają z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Statut Spółki nie wprowadza dodatkowych regulacji w tym zakresie. Zgodnie z art. 396 KSH kapitał zapasowy w spółce akcyjnej jest tworzony na pokrycie straty i przelewa się do niego co najmniej 8%

zysku za dany rok obrotowy, aż kapitał ten nie osiągnie wartości co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.

Na kapitał zapasowy przelewa się również nadwyżki z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostałej po pokryciu kosztów wydania akcji, a także dopłaty, które regulują akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom, o ile te dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat. O użyciu kapitału zapasowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Środki zgromadzone na kapitale zapasowym mogą być również przeznaczone, z zachowaniem regulacji KSH na wypłatę dywidendy, umorzenia akcji własnych, podwyższenie kapitału zapasowego ze środków spółki.

Zgodnie z bilansem Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 roku na wartość kapitałów własnych spółki, wynoszących ogółem 8 612 618,34 zł i zgodnie z bilansem Emitenta na dzień 31 grudnia 2014 roku na wartość kapitałów własnych spółki, wynoszących ogółem 6 715 155,82 zł składają się wskazane poniżej pozycje:

Tabela Kapitały własne Emitenta

Wyszczególnienie	Dane w PLN 31 grudnia 2013 r.	Dane w PLN 31 grudnia 2014 r.	Dane w PLN 30 czerwca 2015 r.
Kapitał (fundusz) własny	8 612 618,34	6 715 155,82	7 103 199,92
Kapitał podstawowy	1 657 700,00	1 657 700,00	1 657 700,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0
Akcje własne	0	0	0
Kapitał zapasowy	7 177 052,48	6 954 918,34	5 057 455,82
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	0
Zysk/strata z lat ubiegłych	0	0	0
Zysk (strata) netto	(222 134,14)	(1 897 462,52)	388 044,10
Odpis z zysku w ciągu roku obrotowego	0	0	0

Źródło: Emitent

6.9. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta jest opłacony w pełnej wysokości.

6.10. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIEN Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI

Nie dotyczy.

6.11. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Nie dotyczy.

6.12. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY, PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, tworzona jest przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna, (spółka dominująca) oraz Emitenta (Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna), który jest spółką zależną.

Akcje Spółki dominującej - Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna są notowane w ASO na rynku NewConnect od dnia 29.11.2012 r.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna posiada 99,9999% akcji Emitenta i ma dominujący wpływ na jej działalność. Po jednej akcji Emitenta posiada Pan Robert Majkowski oraz Emitent. Akcje te są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą z nich przypadają po dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu spółki zależnej. Komplementariuszem spółki zależnej, prowadzącym jej sprawy oraz reprezentującym ją na zewnątrz jest Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna, który działa poprzez swój Zarząd (w skład którego wchodzi Pan Robert Majkowski). Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna, jako spółka dominująca prowadzi działalność operacyjną w szczególności polegającą na pozyskiwaniu klientów, zarządzaniu portfelem nieruchomości, świadczeniu usług marketingowych oraz administracyjnych na zlecenie spółki zależnej, która pełni funkcję właściciela portfela nieruchomości oraz podmiotu wypłacającego świadczenia Seniorom.

Spółka dominująca Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna dnia 18 kwietnia 2010 roku zawarła z Emitentem, umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna Funduszowi Hipotecznemu DOM

Spółka Akcyjna świadczenia usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych, sekretariatu oraz biura Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Ponadto w dniu 8 sierpnia 2014 r. została zawarta Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.), na podstawie której Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii A stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.

Ponadto w dniu 21 listopada 2014 r. została zawarta Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.), na podstawie której Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii B stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.

Transakcje między podmiotami powiązanymi

Tabela. Wynagrodzenie spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z tytułu umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania zawartej ze spółką zależną spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.

Okres	Kwota wynagrodzenia w zł brutto
2014 r.	1 030 851,81
I poł. 2015 r.	567 241,92

Źródło: Zarząd Komplementariusza Emitenta

6.13. WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH POMIĘDZY:

A) EMITENTEM A OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego występują powiązania osobowe i kapitałowe pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i komplementariusza Emitenta (tj. Funduszu Hipotecznego DOM S.A.) polegające na tym, iż wymieniona poniżej osoba jest akcjonariuszem Emitenta, jak i członkiem Zarządu komplementariusza (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) kierującego Emitentem.

Tabela. Powiązania osobowe Roberta Majkowskiego

Imię i nazwisko	Robert Majkowski
Stanowisko w organach Emitenta	Prezes Zarządu Komplementariusza Emitenta
Stanowisko w organach spółki dominującej Fundusz	Prezes Zarządu

Hipoteczny DOM S.A.

Ilość akcji w kapitale zakładowym Emitenta	1 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	0,0001%

B) EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego występują powiązania osobowe i kapitałowe pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i komplementariusza Emitenta (tj. Funduszu Hipotecznego DOM S.A.) polegające na tym, iż Pan Robert Majkowski jest akcjonariuszem Emitenta, jak i członkiem Zarządu komplementariusza (Pan Robert Majkowski), jak i znaczącym akcjonariuszem komplementariusza (Pan Robert Majkowski) kierującego Emitentem. Jednocześnie komplementariusz jest wiodącym akcjonariuszem Emitenta (posiada 99,9999% akcji Emitenta).

Tabela. Powiązania osobowe Roberta Majkowskiego

Imię i nazwisko	Robert Majkowski
Stanowisko w organach Emitenta	Prezes Zarządu Emitenta komplementariusza
Stanowisko w organach komplementariusza Emitenta (spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.)	Prezes Zarządu
Ilość akcji w kapitale zakładowym Emitenta	1 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	0,0001%
Ilość akcji w kapitale zakładowym komplementariusza Emitenta (poprzez spółkę zależną Memorim Consultants Ltd.)	218 000
Udział w kapitale zakładowym komplementariusza Emitenta (poprzez spółkę zależną Memorim Consultants Ltd.)	6,06%

C) EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA A AUTORYZOWANYM DORADCĄ (LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD JEGO ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH)

Brak jest powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych, z wyjątkiem zawartej umowy o pełnienie funkcji Autoryzowanego Doradcy przy wprowadzeniu obligacji serii B do ASO na rynku Catalyst.

6.14. PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG ALBO, JEŻELI JEST TO ISTOTNE, POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT, W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

6.14.1. DANE O DZIAŁALNOŚCI

6.14.1.1. PODSUMOWANIE

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą grupą działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku na poziomie ok. 67% (według szacunków własnych opracowanych w oparciu o dane Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych na koniec I kwartału 2015 roku). Oferta Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent skierowana jest do osób starszych – Seniorów pow. 65 roku życia, którzy są właścicielami nieruchomości mieszkalnych i potrzebują dodatkowych źródeł utrzymania. W zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne wypłacane w postaci renty miesięcznej oraz dożywotnie prawo do zamieszkiwania nieruchomości Seniorzy przenoszą własność nieruchomości na Emitenta, który po śmierci Seniora zbywa nieruchomość realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC).

Na dzień 31.12.2014 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i dożywocia wynosiła 234. Od początku działalności do dnia 31.12.2014 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 53,7 mln zł. Od początku działalności do 31.12.2014 r. wygasło 31 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 7,3 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem).

Od momentu rozpoczęcia działalności Grupy Kapitałowej do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zawartych zostało 252 umów, z czego 45 umów zostało zamkniętych, w tym wskutek zgonu Seniorów uwolnionych zostało 34 umów, a 11 umów zostało wykupionych przez Seniorów. Emitent sprzedał 29 z 34 uwolnionych nieruchomości. W 2014 r. uwolniło się 9 nieruchomości, 7 nieruchomości sprzedano. W I poł. 2015 r. uwolniło się 9 nieruchomości, 6 nieruchomości sprzedano. Dochód ze sprzedaży nieruchomości prezentowany jest w pozycji rachunków zysków i strat w pozycji Zyski/Straty

ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (pozycja A.VII – zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i pozycja B.XII – straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych).

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent pozyskała bazę ponad 18 tys. potencjalnych klientów oraz osiągnęła największą rozpoznawalność marki Emitenta w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.). Ponadto Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent w listopadzie 2013 r. przeprowadziła pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów wg. metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Grupy Kapitałowej to aktywni promotorzy Grupy, którzy poleciliby ofertę Grupy innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Grupie ocenę 5 i więcej. W badaniu Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent uzyskała wynik NPS 35. Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15. Firmy, które osiągają wyższy wynik powinny zatem rozwijać się w tempie wyższym niż gospodarka, natomiast 7-punktowy wzrost NPS koreluje z 1% wzrostem sprzedaży. Net Promoter Score (NPS) to metodologia badania satysfakcji klientów wykorzystywana między innymi przez Philips, GE, Apple, American Express.

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się struktury mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym (udział grupy społecznej w wieku 65-85 lat wzrośnie z 12,6% w 2010 r. do 21,6% w 2029 r.). Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest pogarszająca się efektywność systemu emerytalnego. Mimo reformy systemu emerytalnego przejście na emeryturę będzie nadal oznaczać dla wielu emerytów pogorszenie dotychczasowej stopy życia. Nie bez znaczenia pozostają również postępujące zmiany społeczne w postaci rosnącej mobilności młodszych pokoleń i słabnących więzi rodzinnych, co zwiększa liczbę Seniorów zależnych od często jedyne go źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad 2 milionów domów i mieszkań zamieszka nych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami dostępu do Seniorów akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu w ostatnich latach przeprowadzonych zostało 6 ogólnopolskich kampanii reklamowych w telewizji (w lutym 2013 Spółka zakończyła 6 ogólnopolską telewizyjną kampanię reklamową) oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Grupa Kapitałowa Emitenta wydaje również specjalistyczny kwartalnik dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora”, który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie Zarządu Komplementariusza Emitenta w instytucjach rynku finansowego w Polsce jest jedną z najistotniejszych przewag w stosunku do konkurencji krajowej i potencjalnych nowych podmiotów na rynku usług hipoteki odwróconej. Polskich Seniorów cechuje nieufność do systemu finansowego i brak znajomości usług finansowych. Wysoki poziom merytoryczny (długoletnie doświadczenie w bankowości i finansach) i

właściwe umiejętności interpersonalne pracowników Funduszu pozwalają na skuteczne zaprezentowanie oferty oraz przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawarcia umowy.

Potwierdzeniem wiodącej pozycji rynkowej Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent oraz renomy świadczonych przez niego usług jest stała obecność przedstawicieli Funduszu w doniesieniach medialnych o rynku odwróconej hipoteki oraz zaproszenie do grona podmiotów opiniujących projekt nowej ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym.

W najbliższych latach Emitent planuje wzrost liczby umów zawieranych w skali roku oraz umacnianie wiodącej pozycji na rynku krajowym. Zgodnie ze zdobytym doświadczeniem Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent będzie prowadziła działania promujące instytucję hipoteki odwróconej i wspierające rozpoznawalność marki Funduszu w mediach i wśród Seniorów. W związku z przewidywanymi na lata 2015/2016 zmianami w otoczeniu prawnym Zarząd Komplementariusza Emitenta przewiduje zwiększenie zainteresowania potencjalnych Klientów zawieraniem umów. Wejście w życie ustawy wprowadzającej nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad działalnością Funduszu w opinii Zarządu zwiększy poczucie bezpieczeństwa potencjalnych Klientów, co może bardzo pozytywnie przełożyć się na skłonność do zawierania umów. Jednym z głównych czynników utrudniającym podejmowanie decyzji przez Klientów o zawarciu umowy hipoteki odwróconej (renty dożywotniej) jest przede wszystkim oczekiwanie na wejście w życie nowych przepisów.

6.14.1.2. WSKAZANIE OBSZARU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Emitent świadczy usługi finansowe odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz Emitenta w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tej nieruchomości.

Instytucja odwróconej hipoteki – informacje ogólne

Odwrócona hipoteka należy do grupy usług tzw. equity release (ERS), tj. umożliwiających przekształcenie nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Zgodnie z definicją przedstawioną w opracowaniu Study on Equity Release Schemes in the EU¹, opublikowanym przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r. aby usługa mogła być zakwalifikowana jako equity release, musi spełniać następujące warunki:

- być usługą finansową,
- zapewniać źródło płynności na przyszłość,
- gwarantować dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości,
- opierać spłatę wyłącznie o wartość nieruchomości.

¹ Study on Equity Release Schemes in the EU, Project No. MARKT/2007/23/H submitted by Prof. Dr Udo Reifner, Sebastien Clerc-Renaud, Dr Elena F. Perez-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

Wyróżnia się dwa modele ERS – model sprzedażowy polegający na przeniesieniu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości (home reversion) oraz model kredytowy, znany pod nazwą odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage). Podstawowa różnica między powyższymi modelami ERS przejawia się w momencie przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku odwróconej hipoteki (umowa dożywocia) własność nieruchomości przenoszona jest na osobę trzecią w zamian za świadczenie pieniężne. Natomiast odwrócony kredyt hipoteczny jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata odroczone jest do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. W takim przypadku do zmiany właściciela nieruchomości dochodzi dopiero po śmierci kredytobiorcy. W obu przypadkach wysokość świadczeń jest uzależniona przede wszystkim od wartości nieruchomości oraz przewidywanej długości życia beneficjenta świadczenia pieniężnego.

W praktyce światowej obydwa wymienione rodzaje umów funkcjonują równolegle. Należy zauważyć, że model sprzedażowy w większości krajów nie podlega szczególnym regulacjom i jest oferowany na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa umów. Wyjątkiem jest Wielka Brytania i Irlandia, gdzie umowy dożywocia są regulowane przepisami szczegółowymi, a ich oferowanie poddane jest kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie pomiędzy zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu².

Charakterystyka usługi świadczonej przez Emitenta

Hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla osób, które ukończyły 65 lat oraz są właścicielem nieruchomości: domu lub mieszkania. W ramach umowy zawieranej z Emitentem beneficjent, którym jest Senior posiadający nieruchomość, otrzymuje od Emitenta dożywotnią rentę hipoteczną w zamian za prawo do dysponowania przez Emitenta nieruchomością po śmierci beneficjenta. Wysokość świadczeń, które może otrzymać Senior, jest uzależniona od wielu czynników: przede wszystkim od jego wieku, płci oraz wartości nieruchomości.

Usługa odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jest adresowana przede wszystkim do samotnych Seniorów, którzy nie mają spadkobierców lub nie mogą liczyć na pomoc rodziny. W związku z niskimi emeryturami takie osoby mają problemy z zaspokajaniem podstawowych potrzeb życia codziennego takich jak: opłacenie czynszu, zakup żywności czy leków. Jednocześnie często jedynym istotnym składnikiem posiadanego przez Seniora majątku jest nieruchomość. Usługa świadczona przez Emitenta umożliwia Seniorowi wykorzystanie posiadanej nieruchomości i „uwolnienia” jej wartości w postaci otrzymywanych świadczeń pieniężnych od Emitenta. Pozwala to Seniorowi podnieść standard swojego życia i czerpać korzyści ze zgromadzonego majątku w postaci nieruchomości. Powyższa usługa daje możliwość dalszego zamieszkania przez Seniora w lokalu lub domu, w którym zwykle spędził większość życia. Jest to niezwykle istotne, gdyż osoby w podeszłym wieku są bardzo niechętnie do zmiany miejsca

² Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014 poz. 1585

zamieszkania. Dlatego też Senior rzadko decyduje się np. na sprzedaż większego mieszkania i przeprowadzkę do mniejszego, gdyż wiąże się to dla niego z dodatkowym stresem spowodowanym zmianą otoczenia i skomplikowanymi formalnościami prawnymi. Możliwość uzyskania dodatkowych środków pozwalających na podniesienia standardu życia bez konieczności opuszczania lokalu w postaci umowy dożywocia wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Seniorów.

Przewidywana nominalna suma wypłat dla statystycznego klienta szacowana jest na ok. 30-40% wartości rynkowej nieruchomości. Przy ustalaniu wysokości renty brany jest pod uwagę wiek i płeć Seniora. Średnią długość okresu wypłaty świadczenia na rzecz Seniora, w przypadku docelowego portfela nieruchomości Funduszu Hipotecznego DOM szacuje się na 11 lat. Wypłacana renta podlega kwartalnej waloryzacji o stawkę inflacji. Świadczenie wypłacane jest dożywotnio, a w przypadku śmierci Seniora jego spadkobiercom nie przysługuje wobec Emitenta roszczenie o wypłatę pozostałej szacowanej kwoty świadczeń dla Seniora, ani roszczenie wydania nieruchomości w zamian za uregulowanie dotychczas wypłaconych rent. Istnieje natomiast możliwość tzw. „wykupienia kontraktu” przez Seniora. W takim przypadku Senior zwraca kwotę otrzymywanych wypłat oraz poniesione przez Fundusz koszty zawarcia umowy wraz z odsetkami.

Tabela. Przykładowa wysokość miesięcznego świadczenia wypłacanego Seniorowi przez Emitenta

Wiek Seniora	Miesięczna kwota renty dla nieruchomości o wartości:					
	200 000 zł		400 000 zł		1 000 000 zł	
	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna
65	253 zł	319 zł	506 zł	638 zł	1264 zł	1595 zł
75	407 zł	498 zł	814 zł	996 zł	2034 zł	2490 zł
85	765 zł	868 zł	1529 zł	1736 zł	3823 zł	4340 zł

Źródło: Spółka

Emitent koncentruje się na zawieraniu umów dotyczących nieruchomości o standardowej średniej wielkości (średni metraż 49 m²), w dobrej lokalizacji, cechujących się wysoką płynnością na rynku wtórnym. Wyceny nieruchomości wykonywane są przez wyspecjalizowanych rzeczoznawców majątkowych, z których usług korzystają również inne instytucje finansowe, na przykład banki. Większość portfela nieruchomości (ponad 90%) stanowią mieszkania.

Po zawarciu umowy z Seniosem Emitent staje się właścicielem nieruchomości. Emitent nie zamierza zbywać nieruchomości obciążonych dożywociem, natomiast wykorzystuje je do zabezpieczenia zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek lub obligacji. Po śmierci Seniora Emitent uzyskuje prawo swobodnego rozporządzania nieruchomością (wygasają prawa Klienta obciążające nieruchomość) i może zbyć nieruchomość uwalniając środki pieniężne.

Rodzaje umów

W chwili obecnej odwrócona hipoteka w Polsce funkcjonuje w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego. Emitent oferuje usługi w zakresie odwróconej hipoteki w wariantach umowy dożywocia albo umowy renty odpłatnej. Umowy są zawierane przez Emitenta, natomiast przez spółkę dominującą prowadzona jest bieżąca obsługa umów z Seniorami. Umowa dożywocia jest umową określoną w art. 908-916 Kodeksu cywilnego. Umowa dożywocia jest zawierana jeżeli Senior posiada nieruchomość hipoteczną. Umowa renty odpłatnej jest umową określoną w art. 903-907 Kodeksu cywilnego. Umowa renty odpłatnej jest zawierana przede wszystkim z Seniorami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo nieruchomość we własności hipotecznej.

Dodatkowo Emitent oferuje Seniorom możliwość zawierania umów pożyczki.

Prawa i obowiązki stron umowy dożywocia / renty odpłatnej

Emitent obowiązany jest do:

1. wypłacania Seniorowi co miesięcznych świadczeń w kwocie określonej w umowie pomniejszonej o kwotę opłat czynszowych oraz waloryzacji tej kwoty świadczeń na koniec miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS dla kwartału kalendarzowego,
2. ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego – służebności osobistej mieszkania, wpisanej do działu III księgi wieczystej (w przypadku umowy dożywocia),
3. wyrażenia zgody na dożywotnie prawo korzystania przez Seniora z lokalu (w przypadku umowy renty odpłatnej),
4. ponoszenia części bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości, tj. opłacania czynszu, uiszczania podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, ubezpieczenia nieruchomości - pozostałe koszty bieżącej eksploatacji lokalu ponosi Senior

Senior obowiązany jest do:

1. korzystania z lokalu w normalnych celach mieszkaniowych z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych, nie dokonywania w nieruchomości zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem nieruchomości,

w razie przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie wymagane jest oświadczenie tej osoby o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania lokalu po śmierci Seniora.

Sieć sprzedaży

Celem strategicznym Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, jest rozwój własnej sieci sprzedaży, gdyż specyfika procesu sprzedaży usługi odwróconej hipoteki wymaga zaangażowania wykwalifikowanych pracowników oraz dostępności usługi na terenie całego kraju. Docelowo Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, zakłada obecność w miastach zamieszkałych przez co najmniej 30 tys. mieszkańców w wieku ponad 65 lat. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, posiada centralę w Warszawie, która pełni również funkcję oddziału. Centrala ma własny call-center

składający się z 4 konsultantów wyspecjalizowanych w telefonicznej obsłudze Seniorów, która wspiera sieć sprzedaży. Działalność Emitenta skupiona jest obecnie na najlepiej rokujących demograficznie miastach, gdzie w pierwszej kolejności tworzone są oddziały. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, zakłada działalność przede wszystkim w większych miastach, gdzie rynek nieruchomości jest bardziej płynny. W 2011 roku sieć sprzedaży była intensywnie rozbudowywana. Oprócz centrali w Warszawie (pełniącej również funkcję oddziału) istniało 8 oddziałów zlokalizowanych w: Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Szczecinie, Wrocławiu, Katowicach, Krakowie, Lublinie. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent, jest w trakcie reorganizacji sieci sprzedaży własnej. W ramach realizowanego programu reorganizacji zmieniany jest model zarządzania siecią sprzedaży z sieci nielicznych stacjonarnych oddziałów na liczniejszą sieć mobilnych przedstawicieli.

Marketing

Strategia marketingowa

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza Emitenta) jako pionier odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w Polsce edukuje Seniorów, media i opinię publiczną w zakresie zalet i regulacji prawnych instytucji odwróconej hipoteki. Rynek odwróconej hipoteki znajduje się w fazie konstituowania standardów na poziomie relacji klient – instytucja. W związku z tym niezbędne są działania budujące świadomość tej usługi zarówno wśród jej adresatów (Seniorów), jak i przedstawicieli mediów, administracji publicznej czy ustawodawcy. Emitent ponosi znaczne koszty tych działań, jednakże w ten sposób zarówno zwiększa wiedzę i świadomość Seniorów, jak również utrzymuje pozycję lidera tej usługi w Polsce.

Emitent od momentu powstania konsekwentnie realizuje strategię budowania rozpoznawalności i renomy swojej marki u Seniorów poprzez np. kampanie telewizyjne docierające do szerokiego grona Seniorów. Dzięki temu Seniorzy identyfikują usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym z marką Emitenta, co pozwala przyciągać kolejnych klientów funduszu. Dzięki aktywnemu udziałowi przedstawicieli Funduszu Hipotecznego DOM w dyskusjach na temat hipoteki odwróconej w mediach, niemal wszystkie informacje prasowe czy telewizyjne na temat usług odwróconej hipoteki podawane są ze wzmianką o firmie Emitenta.

Strategia marketingowa zakłada również aktywizowanie i budowanie społeczności Seniorów wokół marki Emitenta poprzez m. in. wydawanie kwartalnika „Życie Seniora”. Ma to na celu promowanie wizerunku Emitenta jako podmiotu działającego na rzecz aktywizacji Seniorów i w konsekwencji utrwalania pozytywnego odbioru oferty Emitenta.

Kanały dotarcia do klientów

Specyfika odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jako usługi dedykowanej wyłącznie Seniorom wymaga dopasowania strategii marketingowej do percepcji i mentalności adresatów tej usługi. Z tego względu często wykorzystywane są, poza reklamą prasową i telewizyjną, niestandardowe kanały dotarcia do klientów, takie jak: Uniwersytety Trzeciego Wieku, zakłady opieki zdrowotnej (sanatoria), apteki, kościoły, organizacje pomocy społecznej, spółdzielnie mieszkaniowe, miejsca spotkań Seniorów: ulice, targowiska, parki, jednostki organizacyjne Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, jednostki administracji publicznej i samorządowej.

Narzędzia marketingowe

Ze względu na cele opisanej powyższej strategii marketingowej konieczne jest użycie odpowiednich narzędzi marketingowych pozwalających na realizację celów strategii marketingowej, takich jak: prowadzenie Klubów Seniora DOM, kampanie reklamowe w telewizji, artykuły w prasie/Internecie, programy lojalnościowe dla Seniora, wydawanie kwartalnika „Życie Seniora”, organizowanie indywidualnych spotkań, wykładów, imprez dla Seniorów, dystrybucja ulotek z ofertą Emitenta.

Kampanie reklamowe w telewizji – jest to niezwykle skuteczny kanał dotarcia do Seniorów oraz budowania świadomości i rozpoznawalności marki Emitenta. Seniorzy dysponujący dużą ilością wolnego czasu należą do osób najczęściej oglądających telewizję. Z tego względu reklama telewizyjna pozwala na dotarcie do większości Seniorów w Polsce i zainteresowania ich ofertą Emitenta. W okresie 2011 (styczeń-luty, kwiecień-maj, lipiec-sierpień), 2012 (styczeń-marzec i lipiec-październik) oraz 2013 roku Emitent przeprowadził z powodzeniem kilka kampanii reklamowych w telewizji, które skutkowały dużym odzewem ze strony Seniorów.

Artykuły w prasie – Emitent prowadzi działania mające na celu zainteresowanie mediów tematyką odwróconej hipoteki i oferowanej usługi.

Programy lojalnościowe dla Seniora – Emitent nawiązał współpracę z kilkudziesięcioma usługodawcami, którzy świadczą usługi dla Seniorów. Partnerzy programów oferują zniżki na usługi i produkty przeznaczone dla Seniorów.

Kwartalnik „Życie Seniora” – bezpłatne czasopismo dedykowane Seniorom, na łamach którego poruszane są zagadnienia o tematyce zdrowotnej, kulturalnej, artystycznej i dotyczącej życia na emeryturze. Promowana jest również usługa odwróconej hipoteki oraz przekazywane są aktualne informacje o działalności społecznej Funduszu.

Podsumowanie działań marketingowych

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Emitent pozyskał bazę ponad 18 tysięcy potencjalnych klientów oraz osiągnął największą rozpoznawalność marki Emitenta w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.).

Ponadto Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent w listopadzie 2013 r. przeprowadziła pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów hipoteki odwróconej wg. metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent to aktywni promotorzy Grupy, którzy poleciliby ofertę Grupy innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Grupie ocenę 5 i więcej. W badaniu Grupa Kapitałowa uzyskała wynik NPS 35. Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15. Firmy, które osiągają wyższy wynik powinny zatem rozwijać się w tempie wyższym niż gospodarka, natomiast 7-punktowy wzrost NPS koreluje z 1% wzrostem sprzedaży. Net Promoter Score (NPS) to metodologia badania satysfakcji klientów wykorzystywana między innymi przez Philips, GE, Apple, American Express.

Zasady rozpoznawania przychodów i kosztów

Działalność Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent koncentruje się na świadczeniu usług hipoteki odwróconej dla osób powyżej 65 roku życia, która obecnie realizowana jest przez Emitenta w modelu sprzedażowym.

Źródłem przychodów Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent są przychody związane z obrotem nieruchomościami mieszkalnymi, oprócz nich Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent nie realizuje obecnie przychodów związanych ze sprzedażą innych produktów, towarów handlowych czy usług.

Do przychodów i kosztów związanych z obrotem nieruchomościami Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent zalicza:

- zysk/stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- zysk/stratę z wyceny zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia,
- zysk/stratę ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia.

Najistotniejszym źródłem przychodów jest zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych powstały w momencie zawarcia umowy z Seniosem i będący różnicą pomiędzy wartością rynkową nieruchomości skorygowaną o obciążenie dożywociem oraz bieżącą wartością zobowiązania z tytułu rent. Ponadto do przychodów zalicza się zysk z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzanej na każdy dzień bilansowy, który wynika w głównej mierze ze wzrostu rynkowych cen nieruchomości oraz skracającego się okresu dożywocia obciążającego nieruchomość. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych pojawia się w momencie uzyskania ze sprzedaży nieruchomości kwoty wyższej / niższej od wartości nieruchomości wykazywanej w bilansie. Dodatkowym źródłem przychodów jest zysk z tytułu aktualizacji wartości zobowiązań występujący m.in. w przypadku uwolnienia nieruchomości i zaprzestania wypłaty rent przed zakładanym terminem.

W momencie zawarcia umowy z Seniosem własność nieruchomości przechodzi na Emitenta i Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent rozpoznaje w swoich księgach rachunkowych nieruchomość oraz zobowiązanie z tytułu przyszłych płatności rent według modelu wyceny zamortyzowanego kosztu. Zgodnie z przyjętym modelem wyceny zobowiązania część bieżącej płatności renty do Seniora stanowi koszt odsetkowy.

Wartość zobowiązania równa jest wartości bieżącej spodziewanych płatności z tytułu umowy zawartej z Seniosem, powiększonych o wartość płatności czynszu za użytkowanie lokalu. Spodziewana wartość przyszłych płatności obliczana jest w oparciu o publikowane przez GUS dane dotyczące dalszej przewidywanej długości życia Seniora: „Trwanie życia – miasta” (okres ten uzależniony jest od wieku i płci Seniora w momencie zawierania umowy) i wartości rynkowej nieruchomości. Efektywna stopa dyskontowa odpowiada sumie stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca zawarcia umowy hipoteki odwróconej i premii ryzyka kredytowego funduszu.

Aktualizacja wartości świadczenia wypłacanego na rzecz Seniora dokonywana jest w oparciu o zmianę okresu trwania wypłat z tytułu renty (oczekiwaną – wynikającą ze zmiany danych publikowanych przez GUS albo faktyczną – wynikającą z zaprzestania wypłat świadczenia w wyniku śmierci Seniora), o wskaźnik inflacji i w wyniku ew. korekty z tytułu zmiany stopy dyskontowej. Zmiana szacunków albo

zaprzeszanie obowiązku wypłacania zobowiązania wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

Na dzień zawarcia umowy Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent dokonuje aktualizacji bilansowej wartości nieruchomości do wartości godziwej wg wyceny rzeczoznawcy z dnia nabycia (z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – korekta ta stanowiła średnio dla przeprowadzonych dotychczas transakcji ok. 40% wartości rynkowej nieruchomości w momencie zawarcia umowy), co wpływa na wynik finansowy okresu w pozycji zysk albo strata z wyceny nieruchomości. Nie rzadziej niż na każdy kolejny dzień bilansowy Emitent dokonuje wyceny nieruchomości do wartości godziwej – wycena dokonywana przez Emitenta oraz nie rzadziej niż raz na dwa lata wyceny do wartości godziwej wg modelu wyceny rzeczoznawcy, co może skutkować pojawieniem się zysku albo straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Poza wahaniami rynkowych cen nieruchomości wpływ na wartość godziwą wyceny nieruchomości ma m. in. zmiana okresu prawa dożywocia obciążającego nieruchomość - wynikająca z prognozowanej długości życia według GUS. Ponadto w wyniku śmierci Seniora następuje aktualizacja wartości nieruchomości do wyceny rynkowej z tytułu braku obciążenia jej dożywociem.

Dodatkowo wartość płatności z tytułu rent, zgodnie z warunkami zawieranych umów z Seniorami, rewaloryzowana jest kwartalnie – śródroczne różnice wynikające ze zmiany wartości spłat zobowiązania w części kapitałowej wpływają na wynik okresu w pozycji zysk lub strata z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych.

W momencie sprzedaży nieruchomości Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent realizuje zysk albo stratę wynikającą z różnicy pomiędzy wartością transakcji (z uwzględnieniem jej kosztów) a aktualną wartością godziwą prezentowaną w księgach.

Przychody Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent:

Przychody spółki dominującej:

Źródło przychodów spółki dominującej z tytułu umowy zawartej ze spółką zależną spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.	2014 r. (w PLN brutto)	I pół. 2015 r. (w PLN brutto)
Wynagrodzenie za zarządzanie portfelem nieruchomości	570 359,00	300 645,95
Wynagrodzenie za doprowadzenie do zawarcia umowy o dożywocie	398 992,81	235 845,98
Wynagrodzenie za świadczenie usług administracyjnych	61 500,00	30 750,00
Razem	1 030 851,81	567 241,93

Pozycje te są ujęte w jednostkowym sprawozdaniu Fundusz Hipoteczny S.A. w pozycji A.I. przychody netto od sprzedaży produktów (od jednostek powiązanych). Przychody te są księgowe w kwotach netto. Powyższe przychody w całości te pochodzą od Emitenta. i podlegają włączeniom konsolidacyjnym () w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent.

Jednocześnie powyższe transakcje (jako koszty) są wykazywane w rachunku zysków i strat Emitenta w pozycji B.III. „usługi obce”. Koszty te są księgowe w kwocie brutto (Emitent nie jest czynnym podatnikiem VAT). W przypadku nieuregulowania należności na rzecz spółki dominującej na dzień bilansowy, Emitent wykazuje się te kwoty w bilansie w pozycji III.1.a. – „zobowiązania wobec jednostek powiązanych”.

Przychody spółki zależnej (Emitent)

Źródło przychodów spółki zależnej (Emitent)	2014 r. (w PLN brutto)	I pół. 2015 r. (w PLN brutto)
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	- 203.655,00 (4.995,00-203.655,00)*	- 95.596,00 (0,00-95.596,00)*
Przychód z tytułu udzielonych pożyczek	0,00**	0,00**

* Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych:

Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji Zyski/Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (pozycja A.VII – zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i pozycja B.XII – straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych). Po zsumowaniu obu powyższych pozycji uzyskuje się wynik na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych – w przypadku spadku cen rynkowych nieruchomości w momencie sprzedaży nieruchomości w stosunku do wyceny nieruchomości Emitent może ponieść stratę na sprzedaży tychże nieruchomości.

**Przychód z tytułu udzielonych pożyczek:

W 2014 r. zawarto umowy pożyczki na łączną wartość 75.905,37 zł. Udzielone pożyczki zostały sfinansowane z bieżących przepływów pieniężnych. W 2014 r. i w pierwszym półroczu 2015 r. dochód z tytułu odsetek nie wystąpił (nie były one naliczane). W drugim półroczu 2015 r. została spłacona jedna umowa pożyczki w kwocie 10.799,84 zł wraz z odsetkami (kwota 485,35 zł). 20 października 2015 r. doszło do spłaty kolejnej umowy pożyczki (kwota 7.683,32 zł) poprzez zawarcie umowy dożywocia z klientem (konwersja umowy pożyczki na umowę dożywocia). Przychody z tytułu udzielonych pożyczek prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji G.II (Przychody finansowe/Odsetki).

6.14.1.3. OTOCZENIE RYNKOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Emitent jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Obecnie, według szacunków UOKiK (Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywcotnych, wrzesień 2013), liczba wszystkich umów zawartych i przyrzeczonych umów na polskim rynku przez wyspecjalizowane instytucje kształtuje się na poziomie ok. 380 umów. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw

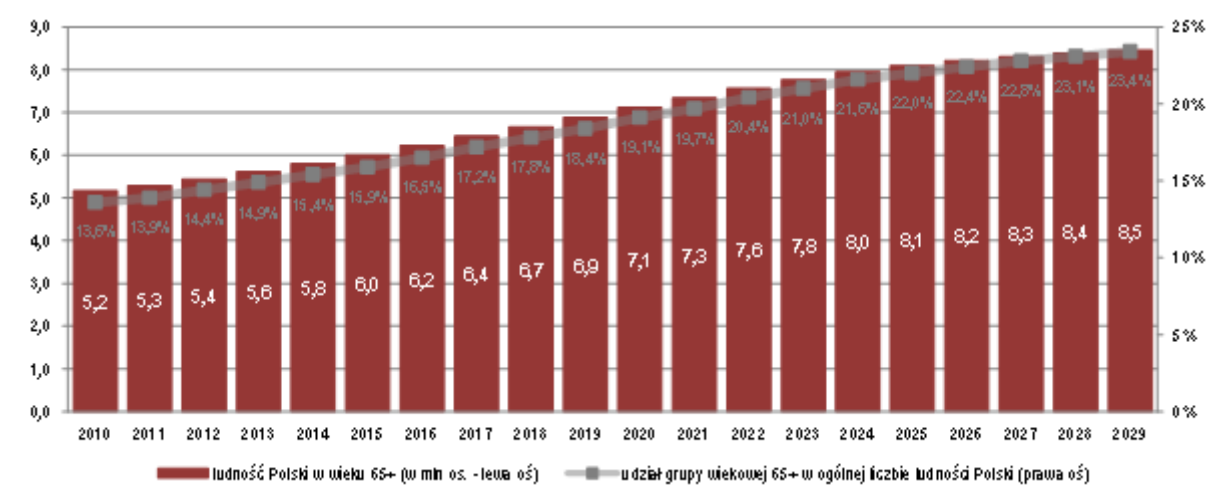
domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich).

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 najbardziej dynamicznie będzie się starzeć w latach 2010-2020. 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, a liczba 65-latków ulegnie podwojeniu (z 289 tys. osób w 2010 r. do 550 tys. osób w 2020 r.).

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



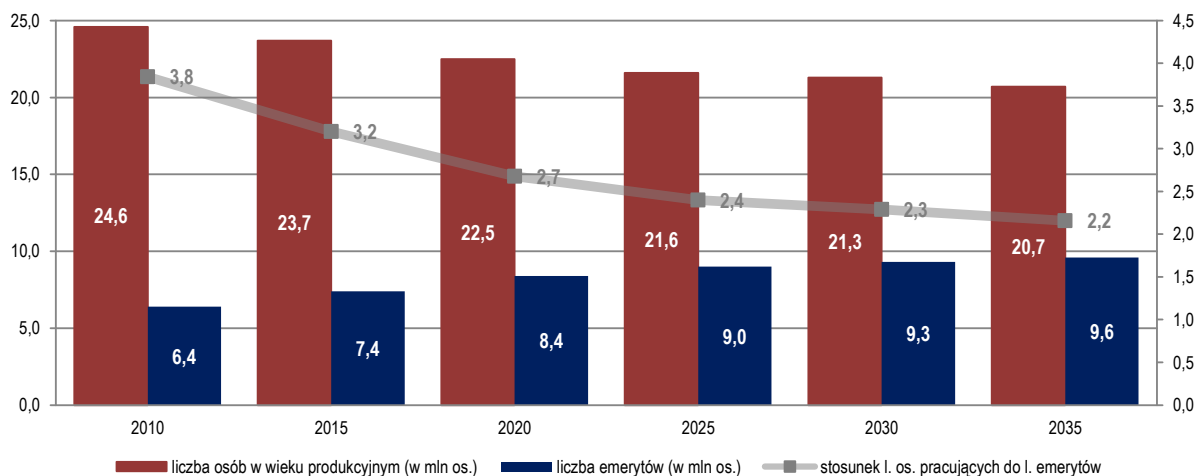
Źródło: GUS - http://www.stat.gov.pl/PI_gus/ludnosc_piramida/start.htm

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrośnie z 5 165 tys. osób w 2010 r. do 7 115 tys. osób, co stanowić będzie ponad 19,1% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.). Co więcej, osobą w tym przedziale wiekowym będzie prawie co czwarty mieszkaniec Polski w 2029 r. (grupa osób w wieku 65+ lat stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski).

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%. W tym samym okresie liczba osób w wieku emerytalnym wzrośnie z 6,4 mln osób do 9,6 mln osób. Dodatkowo rosnąca liczba emerytów wpłynie na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym do liczby emerytów z 3,8 w 2010 r. do 2,2 w 2035 r. Powyższe prognozy Ministerstwa Finansów dotyczą scenariusza bazowego (wieku emerytalnego: dla kobiet 60 lat i dla mężczyzn 65 lat).



Wykres. Proporcje liczby osób w wieku produkcyjnym i liczby emerytów w Polsce w latach 2010-2035P (bez uwzględnienia zmian w systemie emerytalnym).



Źródło: Ministerstwo Finansów, luty 2012 r.

Oznacza to, że wydłużenie średniego okresu pobierania świadczeń emerytalnych istotnie przełoży się na poziom wypłacanych świadczeń emerytalnych zarówno dla obecnych jak i przyszłych emerytów. Prognozy Deloitte wskazują, że obecnie niskie stopy zastąpienia brutto (dla scenariusza bazowego nieuwzględniającego zmian w systemie emerytalnym) wynoszące ok. 40-45% spadną do poziomu ok. 30% w 2035 r. co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na pogorszenie sytuacji majątkowej osób przechodzących na emeryturę. Dodatkowym niekorzystnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie realnych dochodów przyszłych emerytów jest fakt, że blisko 75% Polaków nie oszczędza na dodatkową emeryturę, a ok. 98% obecnych emerytów jako jedyne źródło dochodów wskazuje emeryturę. Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, może być zainteresowane dodatkowymi źródłami dochodów. W przypadku polskich Seniorów, praktycznie jedynymi istotnymi aktywami są własne mieszkania, które poprzez usługi hipoteki odwróconej mogą stać się źródłem podniesienia stopy życia.

W Polsce w wyniku transformacji ustrojowej w 1989 roku doszło do zmiany funkcjonowania ludzi na rynku pracy m. in. w zakresie wzrostu kwalifikacji i zwiększonego wymiaru czasu poświęcanego karierze zawodowej. Zmiany społeczne prowadzą do osłabienia więzi rodzinnych, co w połączeniu z rosnącą mobilnością ludzi w wieku pracującym dodatkowo ogranicza możliwości opieki nad Seniorami.

Niewątpliwemu dynamicznemu wzrostowi popytu na usługi hipoteki odwróconej towarzyszy również potrzeba doprecyzowania regulacji prawnych obejmujących ten obszar życia gospodarczego. Obecnie obowiązujące przepisy w zakresie hipoteki odwróconej regulują wyłącznie zasady modelu sprzedażowego w formie renty odpłatnej i dożywocia, które objęte są przepisami kodeksu cywilnego (odpowiednio art. 903-907 i 908-916).

15 grudnia 2014 roku weszła w życie, zgodnie z planem, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny (zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej). Zarząd Komplementariusza Emitenta 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza Emitenta nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, jest aktualnie na etapie konsultacji i uzgodnień. W Ministerstwie Gospodarki po konferencjach uzgodnieniowych przygotowywana jest ostateczna wersja ustawy do akceptacji Komitetu Stałego Rady Ministrów. Zarząd Komplementariusza aktywnie uczestniczy w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W trakcie konsultacji wypracowany został konsensus w sprawie nadzoru, który stanowił dotychczas kwestią sporną między Komisją Nadzoru Finansowego a innymi uczestnikami procesu legislacyjnego.

Ze względu na zbliżające się zakończenie kadencji obecnego parlamentu i Rządu oraz z powodu przedłużającego się opiniowania projektu ustawy maleje szansa na przyjęcie przygotowanego projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym przed upływem obecnej kadencji parlamentu.

Zarząd Komplementariusza jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

Jednocześnie, posiadając bardzo duże, unikalne doświadczenie w oferowaniu usług finansowych dla Seniorów, poparte kilkudziesięciotysięczną, własną bazą osób zainteresowanych hipoteką odwróconą, Spółka liczy na stopniowe zwiększenie zainteresowania jego usługami. Obecnie potencjalni klienci, oczekując na wejście w życie nowych przepisów, wstrzymują się z decyzją o zawieraniu umów. Jednak ze względu na brak oferty banków w najbliższych latach oraz wprowadzenie nadzoru KNF nad działalnością funduszy hipotecznych, w tym Emitenta, oraz z uwagi na dominującą pozycję Emitenta na rynku (blisko 70% udział) możemy spodziewać się istotnego wzrostu popytu po wejściu nowych regulacji w życie.

Główni konkurenci Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent

W oparciu o dane przedstawione przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz własnych analiz Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent posiada blisko 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Obecnie na rynku obok Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent działa kilka podmiotów o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym. Najważniejszym konkurentem Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest Fundusz Hipoteczny Familia z siedzibą w Warszawie. Fundusz został zarejestrowany w lipcu 2010 r. Fundusz sprzedaje usługę odwróconej hipoteki za pomocą pośredników (m.in. firmy doradztwa finansowego), natomiast nie tworzy własnej sieci oddziałów.



Z informacji przekazanych przez Polską Izbę Ubezpieczeń wynika, iż Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa pomimo zapowiedzi wprowadzenia produktu finansowego o charakterze odwróconej hipoteki na rynek zrezygnowało z oferowania tego produktu.

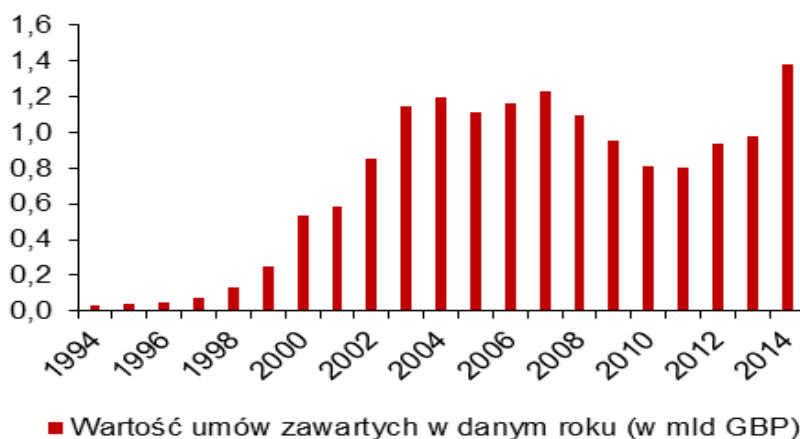
Przykłady rozwoju rynku hipoteki odwróconej w innych krajach europejskich

Europejski rynek usług hipoteki odwróconej jest mocno zróżnicowany pod względem tempa rozwoju rynku i zakresu oferty. Do najbardziej rozwiniętych państw pod względem wartości zawartych hipoteki odwróconej zalicza się Wielką Brytanię, Hiszpanię i Irlandię. Na każdym z tych rynków usługi odwróconej hipoteki świadczy ponad 20 podmiotów.

Wielka Brytania

Brytyjski rynek hipoteki odwróconej posiada najdłuższą, ponad 35-letnią historię ze wszystkich państw europejskich i zdecydowanie najbardziej kompleksową ofertą dla Seniorów. W ciągu ostatnich 20 lat ok. 270 tys. Brytyjczyków powyżej 50 roku życia podpisało umowy hipoteki odwróconej o łącznej wartości ponad 12 mld GBP. Głównymi czynnikami wzrostu rynku brytyjskiego są zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa, wysoka świadomość korzyści z płynących z usług hipoteki odwróconej (długoletnia historia) oraz brak kulturowej wstrzemięźliwości społeczeństwa przed zadłużaniem. W Wielkiej Brytanii ok. 70% nieruchomości zamieszkałych jest przez ich właścicieli.

Wykres. Wartość umów hipoteki odwróconej w Wielkiej Brytanii zawartych w danym roku.



Źródło: Equity Release Council.

Na rynku brytyjskim z sukcesem funkcjonują dwa modele hipoteki odwróconej: kredytowy (lifetime mortgage) i sprzedażowy (home reversion plan), a usługi świadczy ok. 30-40 podmiotów (w tym grupy ubezpieczeniowe i banki oraz pośrednicy). Większość podmiotów (świadczący usługi i pośrednicy) zrzeszona jest w ERC (Equity Release Council) – jedynej tego typu organizacji w Europie, która poza regulacjami FSA (Financial Services Authority) odpowiada na rynku brytyjskim za podnoszenie jakości i bezpieczeństwa świadczonych usług hipoteki odwróconej dla Seniorów oraz ustanawia standardy dla swoich członków. Do instytucji zrzeszonych w ERC należy blisko 90% obecnie funkcjonujących na rynku brytyjskim umów hipoteki odwróconej.

Węgry



Autoryzowany Doradca: 4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k.

Liderem hipoteki odwróconej w regionie Europy środkowej i Wschodniej są Węgry, gdzie produkt ten został wprowadzony na rynek w 2006 r. Rynek węgierski charakteryzuje się wysokim udziałem osób zamieszkujących posiadane przez siebie nieruchomości w relacji do wszystkich nieruchomości mieszkalnych (92%), przy jednoczesnym niskim udziale nieruchomości zabezpieczonych kredytem hipotecznym (ok. 10%). Hipoteka odwrócona szybko stała się popularna wśród węgierskiego społeczeństwa (niskie dochody emerytów w połączeniu z ograniczonym zaufaniem i świadomością usług systemu bankowego), którego blisko 20% stanowią osoby powyżej 65 roku życia, praktycznie w całości (ok. 97%) będące właścicielami zamieszkiwanych nieruchomości. W ciągu 3 lat od rozpoczęcia intensywnych działań marketingowych, działające na Węgrzech firmy pozyskały ponad 5,2 tys. klientów, a wartość całego rynku przekroczyła poziom 1 mld zł. Na rynku węgierskim działa obecnie jedna instytucja oferująca hipotekę odwróconą w wariantach kredytowym i sprzedażowym.

Niemcy

Przykładem dynamicznie rozwijającego się rynku hipoteki odwróconej w ostatnich latach jest rynek niemiecki, gdzie w ciągu niecałych 2 lat od wprowadzenia produktu zostało podpisanych ponad 1 tys. umów. Potencjał niemieckiego rynku obrazuje grupa 4,2 mln Seniorów posiadających nieruchomość mieszkalną. Malejące emerytury, stabilnie rosnące ceny nieruchomości oraz starzejące się społeczeństwo w opinii ekspertów dają szansę rynkowi niemieckiemu na osiągnięcie rozmiaru na poziomie 30 tys. nowych kontraktów rocznie, pomimo niskiego odsetka (ok. 43%) nieruchomości zamieszkiwanych przez ich właścicieli i dużego udziału nieruchomości mieszkalnych powstających wyłącznie pod wynajem. Na rynku niemieckim usługi hipoteki odwróconej oferowane są w obydwu modelach: sprzedażowym i kredytowym.

6.14.1.4. PRZEWAGI KONKURENCYJNE

Atrakcyjny rynek ze znaczącym potencjałem wzrostu

Usługi hipoteki odwróconej świadczone przez Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent są obecnie niszowym segmentem rynku usług finansowych w Polsce. O potencjale dynamicznego rozwoju rynku tych usług w najbliższych latach stanowi kilka czynników: zmiany demograficzne, mało efektywny system emerytalny oraz zmiany społeczne. Na podstawie danych statystycznych GUS, liczba mieszkańców Polski w wieku powyżej 65 lat wzrosła o 63,8% z 5 165 tys. osób w 2010 r. (13,6% populacji) do 8 457 tys. osób w 2029 r., co stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski. Wydłużający się okres korzystania ze świadczeń emerytalnych (spotęgowany wzrostem liczby emerytów wskutek pierwszego powojennego wyżu demograficznego) oraz malejąca proporcja liczby osób w wieku pracującym do liczby osób w wieku emerytalnym (z 3,8:1 w 2010 r. do 2,3:1 w 2030 r.) wpłynie niekorzystnie na efektywność systemu emerytalnego. Prognozy Ministerstwa Finansów i niezależnych ekspertów wskazują, że pomimo obecnie wprowadzanych zmian w systemie emerytalnym, wartość stopy zastąpienia brutto wykazywać będzie tendencję malejącą w perspektywie najbliższych kilkunastu lat. Ponadto, w wyniku zachodzących po 1989 r. zmian ekonomicznych i społecznych przestaje obowiązywać model rodziny wielopokoleniowej zamieszkujecej tę samą nieruchomość. Młodsze pokolenia coraz więcej czasu poświęcają karierze i są coraz bardziej mobilne, decydują się na przeprowadzkę do innych miejscowości lub nawet za granicę, co prowadzi do rozpadu więzi rodzinnych. Część Seniorów zostaje pozbawiona opieki ze strony swoich bliskich i w coraz większym stopniu uzależniona jest od jednego źródła dochodów w postaci emerytury. W obliczu braku oszczędności jedynym źródłem dodatkowych

dochodów może być wykorzystanie zakumulowanego majątku w postaci nieruchomości. Obecnie w Polsce ponad dwa miliony Seniorów posiada nieruchomości, które mogą potencjalnie stanowić przedmiot umów hipoteki odwróconej.

Pierwsza i największa instytucja oferująca odwróconą hipotekę w modelu sprzedażowym w Polsce

Fundusz Hipoteczny DOM, działający samodzielnie od 2008 r., a od kwietnia 2010 r. w ramach Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest pionierem usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent zdobyła unikatowe doświadczenie i kompetencje w zakresie sprzedaży usług finansowych skierowanych do specyficznej grupy klientów jaką są Seniorzy. Inne podmioty działające na rynku w znacznym stopniu wzorują się na modelu działania Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Skala wydatków przeznaczonych przez Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Emitent na promocję i reklamę w znacznym stopniu osłabia pozycję konkurencyjną pozostałych podmiotów.

Najwyższa rozpoznawalność marki oraz poziom satysfakcji wśród Seniorów

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent dzięki kilkuletnim, intensywnym działaniom marketingowym i społecznościowym (kampaniom telewizyjnym i działalności Klubów Seniora DOM) jest najbardziej rozpoznawalną firmą oferującą odwróconą hipotekę. Według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r., 42% respondentów deklaruje znajomość marki Emitenta.

Ponadto Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent w listopadzie 2013 r. przeprowadziła pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów hipoteki odwróconej wg. metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Grupy Kapitałowej to aktywni promotorzy Grupy, którzy poleciliby ofertę Grupy innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Grupie ocenę 5 i więcej. W badaniu Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent uzyskała wynik NPS 35. Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15.

Dzięki szeroko zakrojonej kampanii reklamowej i edukacyjnej w Polsce usługa odwróconej hipoteki kojarzona jest przez Seniorów przede wszystkim z marką Emitenta. Znacząca jest także obecność Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent w mediach opiniotwórczych – prawie każda informacja dotycząca hipoteki odwróconej nawiązuje do rozwijającej się działalności Funduszu. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta obecnie żaden z konkurentów Funduszu nie prowadzi działań promocyjnych z wykorzystaniem mediów ogólnopolskich oraz działalności aktywizującej Seniorów w zakresie zbliżonym do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent.

Własna sieć przedstawicieli na terenie całego kraju

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent jako jedyny ze wszystkich podmiotów działających na polskim rynku posiada własną sieć przedstawicieli w największych miastach w Polsce o najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości. Dzięki temu Grupa kapitałowa ma możliwość dotarcia do większej ilości potencjalnych klientów i dywersyfikacji portfela nieruchomości. Konkurencja Grupy Kapitałowej, w

skład której wchodzi Emitent działa głównie lokalnie, często wykorzystując pośredników, co ogranicza zaufanie klientów i możliwość wzrostu rozpoznawalności marki.

Sprzedaż usług prowadzona przez własnych pracowników i własne call-center

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent zatrudnia pracowników mających doświadczenie w sprzedaży usług finansowych, jak i posiadających odpowiednie cechy interpersonalne oraz wysokie standardy etyczne niezbędne w kontaktach z Seniorami. Konsultanci zatrudnieni we własnym call-center oraz pracownicy oddziałów gromadzą w bazie danych informacje o potencjalnych klientach Emitenta, natomiast eksperci Funduszu odpowiedzialni są za sprzedaż usług i przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawarcia umowy. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent prowadzi systematyczny proces podnoszenia kwalifikacji i szkolenia pracowników. Dzięki obowiązującym w Funduszu procedurom obsługi klienta zapewniony jest wysoki standard usług. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta pozostali konkurenci nie dysponują tak wysoce zorganizowanymi i skutecznymi strukturami sprzedaży.

Zaangażowany i kompetentny Zarząd

Członek Zarządu Komplementariusza Emitenta jest jednym z pomysłodawców i twórców Funduszu Hipotecznego DOM. W trakcie ponad 10-letniej kariery zawodowej zdobył cenne doświadczenie w sprzedaży usług finansowych na stanowiskach kierowniczych (m.in. Skarbiec TFI i Asset Management, Xelion). Dzięki posiadanym kompetencjom i doświadczeniu w kierowaniu Funduszem jest uznanym ekspertem w zakresie usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Jako przedstawiciel Funduszu bierze udział w spotkaniach roboczych dotyczących prac nad nową ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej oraz często gości w mediach publicznych przy okazji poruszania tematyki dotyczącej rozwoju usług hipoteki odwróconej na rynku polskim. Do dnia dzisiejszego Członek Zarządu jest istotnym akcjonariuszem Komplementariusza Emitenta oraz jest objęty programem motywacyjnym. W głównej mierze dzięki jego zaangażowaniu Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent osiągnęła dotychczasowy sukces oraz pozycję lidera polskiego rynku odwróconej hipoteki. Zmotywowany i doświadczony Zarząd stanowi o istotnej przewadze konkurencyjnej Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent w perspektywie dalszego dynamicznego wzrostu rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce.

6.14.1.5. STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent w okresie kilku najbliższych lat planuje realizację trzech podstawowych celów strategicznych:

- 1) wzrost ilości i wartości zawieranych umów z nowymi klientami i uzyskanie dodatniej rentowności,
- 2) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 3) wykorzystanie możliwości finansowania kapitałem dłużnym.

Strategia Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent zakłada dynamiczny rozwój portfela nieruchomości. 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 Funduszu. Obecnie posiadana pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych kwot przeznaczanych na promocję oferty i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej. Emitent zamierza utrzymać wiodącą pozycję na rynku i wykorzystać ją do zbudowania silnej marki o największej rozpoznawalności wśród Seniorów, co zwiększy efektywność sieci sprzedaży. Kontynuowane będą działania związane z budowaniem społeczności Seniorów oraz promowaniem instytucji odwróconej hipoteki w mediach. Wyższa rozpoznawalność marki Funduszu wśród Seniorów może przyczynić się do osłabienia pozycji potencjalnej konkurencji ze strony dużych instytucji finansowych w przypadku wejścia w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Dotychczas Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent nie osiągała znaczącej nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności (znaczące wydatki na reklamę i utrzymanie sieci sprzedaży) finansował głównie dzięki pozyskaniu środków od akcjonariuszy (Total FIZ) oraz emisji Obligacji serii A i B. Celem strategicznym Emitenta jest wykorzystanie portfela posiadanych nieruchomości jako zabezpieczenia hipotecznego (ok. 30% wartości nieruchomości) w celu finansowania długiem (kredyty, pożyczki i obligacje) działalności operacyjnej, co pozwoli na szybsze zwiększenie skali prowadzonego przedsięwzięcia.

6.14.1.6. REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego. Spółka prowadzi swoją działalność w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego, Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, Ustawy o rachunkowości, ustaw podatkowych, w oparciu o Statut i pozostałe regulacje wewnętrzne obowiązujące w Spółce.

15 grudnia 2014 roku weszła w życie, zgodnie z planem, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny (zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej). Zarząd Komplementariusza Emitenta 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, w skład której wchodzi Emitent nie będzie udzielała odwróconych kredytów hipotecznych. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza Emitenta nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, jest aktualnie na etapie konsultacji i uzgodnień. W Ministerstwie Gospodarki po konferencjach uzgodnieniowych przygotowywana jest ostateczna wersja ustawy do akceptacji Komitetu

Stałego Rady Ministrów. Zarząd Komplementariusza Emitenta aktywnie uczestniczy w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W trakcie konsultacji wypracowany został konsensus w sprawie nadzoru, który stanowił dotychczas kwestią sporną między Komisją Nadzoru Finansowego a innymi uczestnikami procesu legislacyjnego.

Ze względu na zbliżające się zakończenie kadencji obecnego parlamentu i rządu oraz z powodu przedłużającego się opiniowania projektu ustawy maleje szansa na przyjęcie przygotowanego projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym przed upływem obecnej kadencji parlamentu.

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

6.14.1.7. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI EMITENT

Do umów istotnych, wpływających na działalność Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent zaliczane są:

- Umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 roku pomiędzy Emitentem a Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Emitenta na rzecz Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna świadczenia usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych, sekretariatu oraz biura Emitenta. Wartość umowy za rok 2014 r. to 1.030.851,81 zł brutto.

- Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej z dnia 8 sierpnia 2014 roku pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.)

Przedmiotem umowy jest poręczenie przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A. Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii A stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części. Poręczenie zostało ustanowione do kwoty maksymalnie 7.500.000 zł (do 150% wartości emisji Obligacji serii A).

- Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej z dnia 21 listopada 2014 roku pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.)

Przedmiotem umowy jest poręczenie przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii B. Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii B stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części. Poręczenie zostało ustanowione do kwoty maksymalnie 5.349.000 zł (do 150% wartości emisji Obligacji serii B).

- Umowa świadczenia usług konsultingowych z dnia 4 kwietnia 2011 roku z późniejszymi zmianami pomiędzy Funduszem Hipotecznym DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) a Memorim

Consultants Ltd.

Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) na rzecz Memorim Consultants Ltd. świadczenie usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Funduszu Hipotecznego DOM S.A.. Wartość umowy za rok 2014 to 100.000 zł.

- Umowa dożywocia z dnia 26 października 2012 r. zawarta przez Emitenta

Przedmiot tej umowy jest regulacja zasad wypłaty Seniorowi dożywotniego świadczenia pieniężne w postaci renty miesięcznej oraz dożywotnie prawo do zamieszkiwania nieruchomości przez Seniora w zamian za przeniesienie na rzecz Funduszu Hipotecznego Dom S.A. S.K.A. własności nieruchomości. Umowa dotyczy nieruchomości gruntowej o wartości rynkowej oszacowanej w październiku 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.678.131 zł, położonej w województwie mazowieckim i zabudowanej budynkiem i garażem. Powyższa wartość nieruchomości nie uwzględnia korekty z tytułu obciążenia prawem dożywocia.

- Umowa kredytowa nr 1211-71353 z dnia 21 grudnia 2011 roku pomiędzy Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie a Bankiem Pocztowym S.A. z siedzibą w Bydgoszczy.

Przedmiotem umowy jest udostępnienie Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 3.000.000 zł (słownie: trzech milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy.

- Umowa wekslowa z dnia 16 października 2012 r. pomiędzy Funduszem Hipotecznym DOM S.A. a Total FIZ z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) weksła własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych). Po otrzymaniu weksla Total FIZ przekazuje na rachunek wystawcy weksla kwotę wskazaną w umowie wekslowej. Po upływie terminu tzw. wizy tj. terminu przedstawienia weksla do wykupu, wystawca weksla spłaca weksel wraz z odsetkami określonymi w umowie wekslowej, a Total FIZ zwraca weksel wystawcy weksla.

- Umowa wekslowa z dnia 20 lutego 2014 r. pomiędzy Emitentem a Funduszem Hipotecznym DOM S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) na kwotę 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych). Weksel został częściowo spłacony. Aktualnie zobowiązanie wekslowe z powyższej umowy wynosi 1.711 tys. zł powiększone o odsetki. Po otrzymaniu weksla Fundusz Hipoteczny DOM S.A. przekazuje na rachunek wystawcy weksla kwotę wskazaną w umowie wekslowej. Po upływie terminu tzw. wizy tj. terminu przedstawienia weksla do wykupu, wystawca weksla spłaca weksel wraz z odsetkami określonymi w umowie wekslowej, a Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zwraca weksel wystawcy weksla.

- Umowa wekslowa z dnia 26 maja 2015 r. pomiędzy Funduszem Hipotecznym DOM S.A. a Total FIZ z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 300.000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Po otrzymaniu weksla Total FIZ przekazuje na rachunek wystawcy weksla kwotę wskazaną w umowie wekslowej. Po upływie terminu tzw. wizy tj. terminu przedstawienia weksla do wykupu, wystawca weksla spłaca weksel wraz z odsetkami określonymi w umowie wekslowej, a Total FIZ zwraca weksel wystawcy weksla.

- Umowa wekslowa z dnia 15 czerwca 2015 r. pomiędzy Emitentem a Total FIZ z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 1.000.000 zł (słownie: jeden miliony złotych). Po otrzymaniu weksla Total FIZ przekazuje na rachunek wystawcy weksla kwotę wskazaną w umowie wekslowej. Po upływie terminu tzw. wizy tj. terminu przedstawienia weksla do wykupu, wystawca weksla spłaca weksel wraz z odsetkami określonymi w umowie wekslowej, a Total FIZ zwraca weksel wystawcy weksla.

- Umowa wekslowa z dnia 14 września 2015 r. pomiędzy Emitentem a Total FIZ z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych). Po otrzymaniu weksla Total FIZ przekazuje na rachunek wystawcy weksla kwotę wskazaną w umowie wekslowej. Po upływie terminu tzw. wizy tj. terminu przedstawienia weksla do wykupu, wystawca weksla spłaca weksel wraz z odsetkami określonymi w umowie wekslowej, a Total FIZ zwraca weksel wystawcy weksla.

- Umowa wekslowa z dnia 21 października 2015 r. pomiędzy Emitentem a Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych zero groszy). W ramach powyżej umowy Total FIZ przyjmie w/w weksel na kwotę 1.000.000,00 zł w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 21 kwietnia 2015r. na kwotę 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych zero groszy). W związku z powyższym Total FIZ dokonana zapłaty na rzecz Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta) kwoty 579.945,21 zł (pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści pięć złotych dwadzieścia jeden groszy) stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą przyjmowanego weksla (1.000.000,00 zł), a kwotą zwracanego weksla (400.000,00 zł) powiększoną o kwotę odsetek od tego weksla ustalonych na dzień 21 października 2015 r. w wysokości 20.054,79 zł (dwadzieścia tysięcy pięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt dziewięć groszy).

W dniu 12 listopada 2015 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Komplementariusz Emitenta), podczas którego podjęto m. in. uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału w drodze emisji akcji serii E. W przypadku pozyskania kapitału z emisji akcji serii E spółka dominująca planuje przeznaczyć część środków z emisji na spłatę wszystkich albo części weksli wystawionych przez spółkę dominującą lub Emitenta. Planuje się dokonać spłaty wszystkich albo części weksli do końca 2015 r.

6.15. OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Emitent dokonuje inwestycji krajowych w postaci nabywanych nieruchomości w drodze zawierania umów dożywocia i odpłatnej renty. Do końca 2014 roku Emitent zawarł narastająco 238 umów dożywocia i odpłatnej renty. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zarządzał portfelem 206 umów o wartości nieruchomości 45 027 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości bez uwzględnienia obciążenie nieruchomości prawem dożywocia lub odpłatnej renty i bez uwzględnienia niesprzedanych nieruchomości uwolnionych). Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent zarządzał portfelem 207 umów o wartości nieruchomości ponad 45 mln zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości bez uwzględnienia obciążenie nieruchomości prawem dożywocia lub odpłatnej renty i bez uwzględnienia niesprzedanych nieruchomości uwolnionych). Ponadto Emitent posiada 5 uwolnionych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż o wartości ok. 1 mln zł.

6.16. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta, wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

6.17. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA;

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły i aktualnie nie toczą się żadne postępowania ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, które mogły mieć, miały lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Według wiedzy Emitenta mało prawdopodobne jest, aby wobec Emitenta zostały wszczęte jakiegokolwiek w/w postępowania, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

6.18. INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ

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

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

Sprawy sądowe

I.

W dniu 26 lipca 2013 roku powód, tj. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. (pozwany):

1. „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie, przed uzyskaniem zgody Funduszu (...) osoba ta okaże Funduszowi oświadczenie, złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na podstawie art. 777 § 7 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania podmiotowego lokalu Funduszowi w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej”.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. złożyła odpowiedź na pozew, podnosząc, iż abstrakcyjna kontrola wzorców umowy nie może prowadzić do sytuacji, której każda niemalże klauzula, niebędąca wprost odzwierciedleniem przepisów kodeksowych jest kwestionowana przez Prezesa UKOKiK – w zasadzie tylko dlatego, że nie stanowi prostego powielenia przepisów Kodeksu cywilnego. Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. nie narusza niczych praw, a ani nie godzi w dobre obyczaje, a jedynie zastrzega klauzulę, która umożliwia mu realizację jego uprawnień o charakterze bezspornym i fundamentalnym. Pozwany wskazał, iż interes konsumenta nie jest naruszany, skoro Spółka zapewnia sobie możliwość wyeksmitowania z lokalu – którego jest właścicielem – osoby, która zajmuje go bez tytułu prawnego. Dobry obyczaj nie jest naruszony w sytuacji, gdy osoba dobrowolnie nie chce opuścić lokalu, nie mając prawa w nim przebywać, a spółka jedynie egzekwuje jako właściciel lokalu swoje bezsprzeczne i elementarne uprawnienie.

Na dzień sporządzania niniejszego Dokumentu Informacyjnego - Sąd w dniu 24 września 2015 r. wydał wyrok, uznając za niedozwolone ww. postanowienie wzorca umownego stosowane w umowach przez Emitenta. Wyrok jest nieprawomocny. Emitent złożył wniosek o sporządzenie pisemnego uzasadnienia. Wyrok wraz z uzasadnieniem został doręczony Emitentowi 29 października 2015 r. Emitent nie będzie składał apelacji od przedmiotowego wyroku.

W powyższej sprawie nie określono wartości przedmiotu sporu. W wyroku zasądzone jedynie na rzecz UOKiK zwrot kosztów postępowania w wysokości 720 zł.

II.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy, tocząca się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie od 2012 r.. W międzyczasie powód zmarł. Obecnie, po wyznaczeniu kuratora spadku trwa przesłuchiwanie świadków.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Sąd wyznaczył kolejny termin rozprawy na dzień 17 listopada 2015 r.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 6.552 zł.

III.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A., tocząca się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, pozew został złożony przez Seniora w marcu 2014 r., Sprawa jest w toku, niebawem oczekiwane jest zakończenie sprawy. W opinii biegłych sądowych nie można stwierdzić, że klient Funduszu zawarł umowę nie będąc świadomym podejmowanej decyzji, co oznacza korzystny dla Funduszu oczekiwany wynik postępowania sądowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, w dniu 1 października 2015 r. odbyła się rozprawa. Na rozprawie zostali przesłuchani świadkowie. Sąd odroczył rozprawę bez terminu.

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

IV.

Postępowanie z powództwa spadkobiercy Seniora o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli złożonego w związku z zawarciem umowy z Funduszem Hipotecznym DOM Spółka Akcyjna S.K.A., toczące się przed Sądem Okręgowym w Krakowie. W związku z wnioskiem Funduszu dotyczącego braku legitymacji czynnej powoda, Sąd Okręgowy w Krakowie wezwał do udziału w sprawie drugiego spadkobiercę po zmarłym Seniorze. Sąd postanowił doręczyć wzywanej Stronie pozew oraz odpowiedź na pozew. Ponadto Sąd odroczył termin rozprawy do 22 lutego 2016 r. Na termin wezwano 3 świadków, którzy nie zostali przesłuchani na rozprawie wyznaczonej na 14 października 2015 r.

W oparciu o otrzymane opinie prawne można stwierdzić, że powód nie posiada interesu prawnego do ustalenia nieważności umowy a jego powództwo winno zostać oddalone.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 319.000 zł.

V.

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

Sąd na rozprawie w dniu 3 września 2015 r., dopuścił dowody z zeznań świadków w drodze pomocy prawnej (świadkowie wnioskowani przez Emitenta). Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zostały wyznaczone terminy przesłuchania świadków w drodze pomocy prawnej tj. w Sądzie Rejonowy w Bydgoszczy na 25 listopada 2015 r. (przesłuchanie jednego świadka) oraz w Sądzie Rejonowy Poznań Nowe Miasto na 3 grudnia 2015 r. (przesłuchanie dwóch świadków).

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

VI.



Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z maja 2015 roku o eksmisję z lokalu mieszkalnego we Wrocławiu. Po śmierci uprawnionej z umowy renty lokal winien być opuszczony przez Pozwanego. Sprawa w toku.

Na rozprawie w dniu 13 października 2015 r. pozwany złożył wniosek o odroczenie z uwagi na konieczność reprezentowania jego interesów przez profesjonalnego pełnomocnika. Pomimo sprzeciwu Funduszu, Sąd odroczył termin rozprawy do 14 stycznia 2016 r. Dodatkowo do postępowania po stronie Funduszu przystąpiła Gmina Wrocław jako interwenient uboczny.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 3.300 zł.

VII.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A., powiązana ze sprawą VI, o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Sąd udzielił Funduszowi zabezpieczenia powództwa. Termin pierwszej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 5.000 zł.

6.19. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ

Łączna wartość zobowiązań Spółki na dzień 31.12.2014 roku według sprawozdania za rok 2014 r. to 21.694.009,14 zł. Łączna wartość zobowiązań Spółki na dzień 30.06.2015 roku według raportu za I półrocze 2015 r. to 23 360 165,51 zł.

Wykaz zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2014 r. i 30.06.2015 r.

[PLN]	31.12.2014 r.	30.06.2015 r.
Zobowiązania i rezerwy	21 694 009,14 zł	23 360 165,51 zł
Rezerwy na zobowiązania	74 000,00 zł	0,00 zł
Zobowiązania długoterminowe	17 159 825,62 zł	17 097 242,85 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	4 460 183,52 zł	6 262 922,66 zł
Rozliczenia międzyokresowe	0 zł	0 zł
Pasywa razem	28 409 164,96 zł	30 463 365,43 zł

Źródło: Emitent

Analiza wskaźników

Wskaźniki rentowności

	H1 2015	H1 2014	2014	2013
Rentowność sprzedaży	43,81%	35,47%	-16,49%	8,63%
Rentowność brutto	17,75%	7,68%	-54,94%	-3,87%
Rentowność netto	17,75%	7,68%	-54,94%	-3,87%

Spółka we okresie I półrocza 2015 r. zanotowała dodatnią rentowność na wszystkich ww. poziomach wyniku finansowego, wyższą niż w I półroczu 2014 r. W głównej mierze przyczyniły się do tego, po stronie przychodowej, wyższe o 22% zyski z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości inwestycyjnych. Ujemna rentowność na koniec lat 2013 i 2014 r. wynikała w znacznej mierze z jednorazowych strat z tytułu aktualizacji wyceny portfela nieruchomości (odpowiednio w wysokości 1 508 tys. zł i 1 595 tys. zł) oraz zysków z aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich (odpowiednio 1 300 tys. zł i 317 tys. zł). Spółka dokonuje aktualizacji wyceny zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości.

Wskaźniki struktury finansowania i pokrycia majątku trwałego

	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Wskaźnik zadłużenia	76,68%	70,03%	76,36%	68,25%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	56,12%	38,37%	60,40%	41,23%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	328,87%	233,61%	323,06%	214,99%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego	240,70%	128,00%	255,54%	129,86%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	24,07%	30,66%	24,10%	32,17%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	82,00%	69,90%	85,68%	73,94%

Spółka na koniec I półrocza 2015 r. zanotowała zbliżone poziomy wskaźników zadłużenia struktury finansowania do poziomów z końca 2014 r. Wraz ze wzrostem sumy bilansowej proporcjonalnie wzrósł poziom kapitałów własnych oraz zobowiązań ogółem co przełożyło się na wyższy o 0,3 pp. wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia. Wartość wskaźnika zadłużenia długoterminowego spadła z poziomu 60,4% na koniec 2014 r. do 56,12% na koniec czerwca 2015 r. z uwagi na praktycznie nie zmieniony poziom zobowiązań długoterminowych przy jednoczesnym wzroście sumy bilansowej. Wzrost tego wskaźnika w relacji do jego poziomów z końca 2013 r. oraz końca czerwca 2014 r. wynikał z przeprowadzonych w drugiej połowie 2014 r. dwóch emisji obligacji serii A i B. Z tych samych powodów



na wyższych poziomach na koniec 2014 r. i koniec I półrocza 2015 r. ukształtował się wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego. Pomimo wzrostu poziomu kapitału własnego (o 388 tys. zł wygenerowanego zysku netto) na koniec czerwca 2015 r. o w stosunku do poziomu z końca 2014 r. wartość wskaźnika zadłużenia kapitału własnego pozostała na wysokim poziomie (328,87%), co w głównej mierze wynika z faktu, że na obecnym etapie rozwoju spółki finansuje się ona z wykorzystaniem finansowania obcego, w tym również od głównego właściciela jednostki dominującej Grupy Kapitałowej do której należy Spółka. Wzrost poziomów wskaźnika pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym (w wyniku emisji obligacji z kilkuletnim terminem zapadalności) na koniec czerwca 2015 r. i na koniec 2014 r. o ponad 10 pp. wskazuje na wzrost bezpieczeństwa finansowania aktywów trwałych – nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki.

Wskaźniki płynności

	30 czerwca 2015	30 czerwca 2014	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Płynność I stopnia	0,15	0,07	0,12	0,05
Płynność II stopnia	0,15	0,07	0,12	0,05
Płynność III stopnia	0,12	0,04	0,12	0,05

Poziom wskaźników płynności Spółki znajdują się niskich poziomach, co uwarunkowane jest charakterem usługowej działalności. Warto jednak odnotować wzrostową tendencję wskaźników płynności na wszystkich poziomach. Emitent posiada głównie aktywa w postaci portfela nieruchomości mieszkalnych i w związku z tym nie posiada istotnego poziomu majątku obrotowego czyli zapasów czy należności. Okresowo pojawiają się jedynie należności związane ze sprzedażą nieruchomości lub należności o charakterze publiczno-prawnym. Ponadto, część posiadanego portfela nieruchomości pozbawiona jest już obowiązku płatności wobec Seniorów (nieruchomości uwolnione) i ich sprzedaż następuje zazwyczaj w terminie 12 miesięcy od daty uwolnienia. Na koniec czerwca 2015 r. Spółka posiadała 7 takich nieruchomości o wartości 1 312 tys. zł – wykazanych zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości razem z pozostałymi nieruchomościami w pozycji aktywów trwałych i pozostając bez wpływu na wskaźniki płynności liczone zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami. Po stronie zobowiązań krótkoterminowych znajdują się również zobowiązania o charakterze wekslowym w łącznej kwocie 2 922 tys. zł, których udzieliły Spółce jednostka dominująca oraz główny akcjonariusz jednostki dominującej. Okres zapadalności tych zobowiązań jest wprawdzie w terminie do 12 miesięcy, ale mają one charakter powtarzalny (w miejsce zakończonej umowy pojawia się kolejna). Gdyby uwzględnić w kalkulacji powyższe uwagi zwaloryzowana wartość wskaźników płynności na koniec czerwca 2015 r. kształtowałyby się odpowiednio na następujących poziomach: 0,68, 0,28 i 0,23 (przy założeniu rozpoznania uwolnionych nieruchomości w pozycji zapasów).

Zwaloryzowane wskaźniki płynności

	30 czerwca 2015 - zwaloryzowane	30 czerwca 2015
Płynność I stopnia	0,68	0,15

Płynność II stopnia	0,28	0,15
Płynność III stopnia	0,23	0,12

Z uwagi na powyższe korekty aktywów trwałych oraz zobowiązań krótkoterminowych zmianie uległy również wartości wskaźników struktury zadłużenia i pokrycia majątku trwałego. W tym przypadku wpływ korekt był mniejszy niż na wskaźniki płynności. Poniżej przedstawiono zwaloryzowane wskaźniki na koniec czerwca 2015 r.

Zwaloryzowane wskaźniki struktury finansowania i pokrycia majątku trwałego

	30 czerwca 2015 - zwaloryzowane	30 czerwca 2015
Wskaźnik zadłużenia	76,68%	76,68%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	65,72%	56,12%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	328,87%	328,87%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego	281,84%	240,70%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	25,19%	24,07%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	85,82%	82,00%

Emitent informuje, iż do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiło zdarzenie, które uprawniałoby obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji serii B.

6.20. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM;

Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych, jednakże część nieruchomości jest obciążona hipoteką łączną o wartości 7,5 mln zł, stanowiącą zabezpieczenie emisji obligacji serii A oraz hipoteką w kwocie 4,8 mln zł stanowiącej zabezpieczenie umowa kredytowej nr 1211-71353 z dnia 21 grudnia 2011 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Bankiem Pocztowym S.A. z siedzibą w Bydgoszczy. Łączna kwota hipotek to 12,3 mln zł.

6.21. INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM;

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, tj. za okres 01.01.2014-31.12.2014 r. oraz za okres 01.01.2015-30.06.2015 r. (raport nr 5/2015 z dnia 25.08.2015 r. opublikowany w systemie EBI) nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

6.22. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W § 20

W okresie po sporządzeniu danych finansowych, zamieszczonych w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub okoliczności mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej Spółki.

6.23. ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA, OBEJMUJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI:

A) IMIĘ, NAZWISKO, ZAJMOWANE STANOWISKO LUB FUNKCJE PEŁNIONE W RAMACH EMITENTA ORAZ TERMIN UPŁYWU KADENCJI, NA JAKĄ DANA OSOBA ZOSTAŁA POWOŁANA,

B) OPIS KWALIFIKACJI I DOŚWIADCZENIA ZAWODOWEGO,

C) WSKAZANIE DZIAŁALNOŚCI WYKONYWANEJ PRZEZ DANĄ OSOBĘ POZA EMITENTEM, GDY DZIAŁALNOŚĆ TA MA ISTOTNE ZNACZENIE DLA EMITENTA,

D) WSKAZANIE WSZYSTKICH SPÓŁEK PRAWA HANDLOWEGO, W KTÓRYCH, W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH TRZECH LAT, DANA OSOBA BYŁA CZŁONKIEM ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH ALBO WSPÓLNIKIEM, ZE WSKAZANIEM, CZY DANA OSOBA NADAL PEŁNI FUNKCJE W ORGANACH LUB JEST NADAL WSPÓLNIKIEM,

E) INFORMACJE NA TEMAT PRAWOMOCNYCH WYROKÓW, NA MOCY KTÓRYCH DANA OSOBA ZOSTAŁA SKAZANA ZA PRZESTĘPSTWA OSZUSTWA W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT ORAZ WSKAZANIE, CZY W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT OSOBA TAKA OTRZYMAŁA SĄDOWY ZAKAZ DZIAŁANIA JAKO CZŁONEK ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH W SPÓŁKACH PRAWA HANDLOWEGO,

F) SZCZEGÓŁY WSZYSTKICH PRZYPADKÓW UPADŁOŚCI, ZARZĄDU KOMISARYCZNEGO LUB LIKWIDACJI, W OKRESIE CO NAJMNIEJ OSTATNICH PIĘCIU LAT, W ODNIESIENIU DO PODMIOTÓW, W KTÓRYCH DANA OSOBA PEŁNIŁA FUNKCJE CZŁONKA ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO LUB NADZORCZEGO,

G) INFORMACJĘ, CZY DANA OSOBA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ, KTÓRA JEST KONKURENCYJNA W STOSUNKU DO DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, ORAZ CZY JEST WSPÓLNIKIEM KONKURENCYJNEJ SPÓŁKI CYWILNEJ LUB OSOBOWEJ ALBO CZŁONKIEM ORGANU SPÓŁKI KAPITAŁOWEJ LUB CZŁONKIEM ORGANU JAKIEJKOLWIEK KONKURENCYJNEJ OSOBY PRAWNEJ,

H) INFORMACJĘ, CZY DANA OSOBA FIGURUJE W REJESTRZE DŁUŻNIKÓW NIEWYPŁACALNYCH, PROWADZONYM NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 SIERPNIA 1997 R. O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM

Reprezentowaniem Spółki na zewnątrz oraz kierowaniem spraw Spółki zajmuje się jedyny komplementariusz Spółki - Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna.

Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna (jedyne Komplementariusza).

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Komplementariusza wchodzi obecnie:

1. Rober Majkowski

Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 5 lat. Kadencja obecnego Zarządu upływa 6 maja 2016 r.

Robert Majkowski - Prezes Zarządu Komplementariusza

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 2016r.
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 Skarbcza. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki nie dotyczy
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem od 2008 roku związany ze Spółką od 2007 roku Dyrektor w Memorim Consultants Limited odpowiedzialny za nadzór i doradztwo od 2015 Członek Rady Nadzorczej Summa Linguae S.A.
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego nie dotyczy
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego 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

Rada Nadzorcza Komplementariusza

Rada Nadzorcza Komplementariusza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej Komplementariusza wchodzi obecnie:

1. Tomasz Matczuk
2. Konrad Łapiński



Autoryzowany Doradca: 4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k.

3. Robert Przytuła
4. Piotr Mirosław Wieczorek
5. Marek Dybalski

Członkowie Rady Nadzorczej Komplementariusza wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej upływa w dniu 29 czerwca 2018 r. W dniu 29 czerwca 2015 Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło rezygnację 5 członków rady nadzorczej i powołało ponownie te same osoby na nową wspólną 3-letnią kadencję. Zmiany nie zostały jeszcze zarejestrowane przez właściwy dla Spółki sąd rejestrowy.

Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej Komplementariusza

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: 29 czerwca 2018 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Edukacja: 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r., 1994 - 1999 - Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji Doświadczenie zawodowe: 2006 - Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych. 1999 - 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego 1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński sc, Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych 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 wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:
	Aktualnie Jacelyn Ltd – Wspólnik

Aktualnie	Saneo Ltd. – Wspólnik
Aktualnie	Chandryko Dąbrowski Matczuk Kancelaria Finansowa Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Q Securities S.A. – Wspólnik
Aktualnie	E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Szymański Sp. jawna w likwidacji – Wspólnik
Aktualnie	Niraz Wojciech Kaczmarek Sp. jawna w likwidacji – Wspólnik
Aktualnie	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Aktualnie	Yield Sp. z o.o. – Członek Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	BCS Management S.a.rl – Dyrektor
Aktualnie	BCS MULTIFIZ S.C.A. SICAV SIF – Dyrektor komplementariusza
Aktualnie	ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A. – Dyrektor
Aktualnie	Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik
Aktualnie	Polapart Sp. z o.o. – Wspólnik
Aktualnie	Sunjuro Ltd. – Dyrektor
Aktualnie	BCS Management S.a.rl – Dyrektor
Aktualnie	Bravena Investments Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Aktualnie	La Brea Management Sp. z o.o. – Członek Zarządu
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 13 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza
Aktualnie	GO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Aktualnie	Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający.
Aktualnie	Lubelskie Zakłady Przemysłu Skórzanego Protektor S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Aktualnie	Enterprise Gamification – Członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Bomi S.A. – Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Copernicus Securites S.A. – Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Polapart – Prezes Zarządu
Ostatnie 3 lata	A.pl Internet S.A. – Członek Rady Nadzorczej
Ostatnie 3 lata	Rabat Service S.A. – Członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Bomi S.A. (data upadłości 31.07.2012r.) A.pl Internet S.A. (data upadłości 05.08.2013r.) Rabat Service S.A. (data upadłości 24.09.2012r.)
7.	informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo

	członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek 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

Konrad Łapiński - Członek Rady Nadzorczej Komplementariusza

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 Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 29 czerwca 2018 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem Łapa Łapiński S.K.A - komplementariusz, K8 Łapiński S.K.A, TTL1 Sp. Z o.o. prezes zarządu, TTL2 Sp. z o.o. prezes zarządu
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi działalności konkurencyjnej
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 w rejestrze dłużników niewypłacalnych

Robert Przytuła - Członek Rady Nadzorczej Komplementariusza

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 Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 29 czerwca 2018 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

	Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008r. 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 <u>Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościovym akcjonariuszem spółki.</u>
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 <u>TTL1 Sp. Z o.o. członek zarządu, TTL2 Sp. z o.o. członek zarządu.</u>
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego <u>Brak</u>
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego <u>Brak</u>
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 <u>Nie prowadzi działalności konkurencyjnej</u>
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym <u>Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych</u>

Piotr Mirosław Wieczorek - Członek Rady Nadzorczej Komplementariusza

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana <u>Piotr Mirosław Wieczorek, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 29 czerwca 2018 r.</u>
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego <u>Piotr Wieczorek jest Adwokatem, założycielem i Wspólnikiem Zarządzającym Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Sp. J. Ma 15 letnie doświadczenie w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz przedsiębiorców. W latach 2000-2013 odbywał aplikację sądową przy Sądzie Apelacyjnym w Gdańsku a następnie (2001) przy Sądzie Apelacyjnym w Warszawie; egzamin sędziowski złożony w 2003 roku.</u>
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki <u>nie dotyczy</u>
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 <u>Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Sp.J. – Wspólnik Zarządzający; nadal Yield Sp. z o.o.- Członek Zarządu, współnik; nadal TREVICA SA – członek Rady Nadzorczej Pentegy SA – członek Rady Nadzorczej Opportunity Partners Sp. z o.o. – współnik; nadal Progres Investment SA – członek Rady Nadzorczej; nadal</u>

	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – członek Rady Nadzorczej; nadal Mostostal Power Development Sp. Z o.o., członek Rady Nadzorczej, nadal
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego nie dotyczy; nie karany
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcję 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 dotyczy
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 dotyczy; nie występuje

Marek Dybalski - Członek Rady Nadzorczej Komplementariusza

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: 29 czerwca 2018 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Wykształcenie: Politechnika Łódzka, Wydz. Mechaniczny, Specjalność: Samochody i Ciągniki, 1982-1987 Uniwersytet Warszawski, Wydział Zarządzania i Marketingu, Specjalność: Zarządzanie Finansami, Studia Podyplomowe, 1993-1995 SGH/Minnesota University, MBA, 1997-1999 Doświadczenie zawodowe: Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA, Wydział Doradztwa Inwestycyjnego, Analityk akcji, Opracowywanie raportów analitycznych zawierających modele finansowe i zastosowanie różnych technik wyceny (DCF, wskaźnikowe), 1995-1998 CAIB Investment Management SA, Analityk finansowy, Aktywne uczestnictwo w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych; opracowanie rekomendacji inwestycyjnych spółek oraz branż, 1998-2002 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013 Dodatkowe kwalifikacje Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994 Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994 Chartered Financial Analyst (CFA), 2005
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Nie prowadzi
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem,

	ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Jestem inwestorem giełdowym, angażuję się też w inwestycje niepubliczne. Żadna z tych inwestycji nie ma związku z faktem zasiadania w organie Funduszu Hipotecznego DOM SA. Sprawowane funkcje: Zakłady Mięsne DUDA SA – członek rady nadzorczej, 2003-2005 LUSATIA SA – członek rady nadzorczej, 2004-2005 Fabryka Śrub w Łańcucie Śrubex SA - członek rady nadzorczej, 2005-2007 Alma Market SA - członek rady nadzorczej, od 2004-2011 Polski Koncern Mięsny DUDA SA - członek rady nadzorczej, 2006-2012 W. KRUK SA - członek rady nadzorczej, 2006-2008 LST CAPITAL SA – przewodniczący rady nadzorczej, 2007-2013 4Fin Corporate Finance Sp z o.o. – członek zarządu, 2008-2011 NOVITA SA – sekretarz rady nadzorczej, 2009-2011 Global Connect Sp. z o.o. – wiceprezes zarządu, 2009-2012 Industry Technologies SA – członek rady nadzorczej, od 2010 do chwili obecnej Sunshine Garden SA - członek rady nadzorczej, 2010 -2012 Callypso Management Sp. z o.o. – wiceprezes zarządu, 2011-2012 Fundusz Hipoteczny DOM SA – członek rady nadzorczej, od 2012 do chwili obecnej Baltic Ceramics SA – wiceprezes zarządu, 2012-2013
5.	informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Nie.
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu 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 było wymienionych przypadków.
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.
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.

6.24. W PRZYPADKU SPÓŁEK - DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU BĄDŹ UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY LUB WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU LUB ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW

Tabela. Struktura akcjonariatu Emitenta

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział %
FH DOM Spółka Akcyjna	1.657.699	99,9999
Robert Majkowski	1	0,0001
ŁĄCZNIE	1.657.700	100

Źródło: Zarząd Komplementariusza

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

7.1.SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK 2014

Zasady rozpoznawania przychodów i kosztów

Działalność Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent koncentruje się na świadczeniu usług hipoteki odwróconej dla osób powyżej 65 roku życia, która obecnie realizowana jest przez Emitenta w modelu sprzedażowym.

Źródłem przychodów Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent są przychody związane z obrotem nieruchomościami mieszkalnymi, oprócz nich Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent nie realizuje obecnie przychodów związanych ze sprzedażą innych produktów, towarów handlowych czy usług.

Do przychodów i kosztów związanych z obrotem nieruchomościami Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent zalicza:

- zysk/stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- zysk/stratę z wyceny zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia,
- zysk/stratę ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia.

Najistotniejszym źródłem przychodów jest zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych powstały w momencie zawarcia umowy z Seniosem i będący różnicą pomiędzy wartością rynkową nieruchomości skorygowaną o obciążenie dożywociem oraz bieżącą wartością zobowiązania z tytułu rent. Ponadto do przychodów zalicza się zysk z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzanej na każdy dzień bilansowy, który wynika w głównej mierze ze wzrostu rynkowych cen nieruchomości oraz skracającego się okresu dożywocia obciążającego nieruchomość. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych pojawia się w momencie uzyskania ze sprzedaży nieruchomości kwoty wyższej / niższej od wartości nieruchomości wykazywanej w bilansie. Dodatkowym źródłem przychodów jest zysk z tytułu aktualizacji wartości zobowiązań występujący m.in. w przypadku uwolnienia nieruchomości i zaprzestania wypłaty rent przed zakładanym terminem.

W momencie zawarcia umowy z Seniosem własność nieruchomości przechodzi na Emitenta i Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent rozpoznaje w swoich księgach rachunkowych nieruchomość oraz zobowiązanie z tytułu przyszłych płatności rent według modelu wyceny zamortyzowanego kosztu. Zgodnie z przyjętym modelem wyceny zobowiązania część bieżącej płatności renty do Seniora stanowi koszt odsetkowy.

Wartość zobowiązania równa jest wartości bieżącej spodziewanych płatności z tytułu umowy zawartej z Seniosem, powiększonych o wartość płatności czynszu za użytkowanie lokalu. Spodziewana wartość przyszłych płatności obliczana jest w oparciu o publikowane przez GUS dane dotyczące dalszej przewidywanej długości życia Seniora: „Trwanie życia – miasta” (okres ten uzależniony jest od wieku i płci Seniora w momencie zawierania umowy) i wartości rynkowej nieruchomości. Efektywna stopa



dyskontowa odpowiada sumie stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca zawarcia umowy hipoteki odwróconej i premii ryzyka kredytowego funduszu.

Aktualizacja wartości świadczenia wypłacanego na rzecz Seniora dokonywana jest w oparciu o zmianę okresu trwania wypłat z tytułu renty (oczekiwaną – wynikającą ze zmiany danych publikowanych przez GUS albo faktyczną – wynikającą z zaprzestania wypłat świadczenia w wyniku śmierci Seniora), o wskaźnik inflacji i w wyniku ew. korekty z tytułu zmiany stopy dyskontowej. Zmiana szacunków albo zaprzestanie obowiązku wypłacania zobowiązania wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

Na dzień zawarcia umowy Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent dokonuje aktualizacji bilansowej wartości nieruchomości do wartości godziwej wg wyceny rzeczoznawcy z dnia nabycia (z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – korekta ta stanowiła średnio dla przeprowadzonych dotychczas transakcji ok. 40% wartości rynkowej nieruchomości w momencie zawarcia umowy), co wpływa na wynik finansowy okresu w pozycji zysk albo strata z wyceny nieruchomości. Nie rzadziej niż na każdy kolejny dzień bilansowy Emitent dokonuje wyceny nieruchomości do wartości godziwej – wycena dokonywana przez Emitenta oraz nie rzadziej niż raz na dwa lata wyceny do wartości godziwej wg modelu wyceny rzeczoznawcy, co może skutkować pojawieniem się zysku albo straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Poza wahaniami rynkowych cen nieruchomości wpływ na wartość godziwą wyceny nieruchomości ma m. in. zmiana okresu prawa dożywocia obciążającego nieruchomość - wynikająca z prognozowanej długości życia według GUS. Ponadto w wyniku śmierci Seniora następuje aktualizacja wartości nieruchomości do wyceny rynkowej z tytułu braku obciążenia jej dożywociem.

Dodatkowo wartość płatności z tytułu rent, zgodnie z warunkami zawieranych umów z Seniorami, rewaloryzowana jest kwartalnie – śródroczne różnice wynikające ze zmiany wartości spłat zobowiązania w części kapitałowej wpływają na wynik okresu w pozycji zysk lub strata z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

W momencie sprzedaży nieruchomości Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent realizuje zysk albo stratę wynikającą z różnicy pomiędzy wartością transakcji (z uwzględnieniem jej kosztów) a aktualną wartością godziwą prezentowaną w księgach.

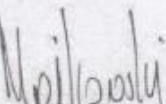
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA
SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2014 ROKU

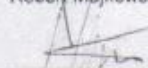
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. będący Komplementariuszem Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28.409.164,96 PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący stratę netto 1.897.462,52 PLN;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.


Robert Majkowski


Michał Butscher

Warszawa, 29 maja 2015r.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Spółka Komandytowo – Akcyjna

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000354255.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 142401602 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272628761.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według umowy Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

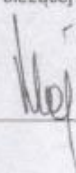
Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r..

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Komplementariusza stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego ograniczone ryzyko istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych w zamian za weksle własne przez jednostkę dominującą i powiazaną. Spółki te zabezpieczają bieżące zasilenie w krótkoterminowe źródła finansowania, co zapewnia utrzymanie bieżącej płynności finansowej i ogranicza ryzyko zagrożenia utraty płynności.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”].

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmują się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

4.3. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmują się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

[Podpis]
3
[Podpis]

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4.4 Inwestycje

4.4.1 Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia. Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu.

4.5 Należności i zobowiązania

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

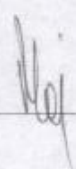
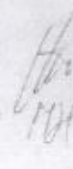
Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

 4 

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia będzie dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązania jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu w którym to nastąpiło.

4.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

4.7. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

4.8. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.9. Przychody i koszty

4.9.1. Przychody ze sprzedaży

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z:

- a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,

- wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
- wzrostu wartości nieruchomości.

b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

4.9.2. Koszty

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:

a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
- spadku wartości nieruchomości,

b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,

prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

6

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Aktywa	31.12.2014	31.12.2013
A. Aktywa trwałe	27.865.764,00	26.773.145,00
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
1. Środki trwałe	-	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	27.865.764,00	26.773.145,00
1. Nieruchomości	27.865.764,00	26.773.145,00
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	542.400,96	355.925,46
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	21.764,31	13.799,14
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	21.764,31	13.799,14
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
c) inne	21.764,31	13.799,14
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	456.323,62	295.209,56
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	456.323,62	295.209,56
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	50.553,48	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	50.553,48	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	399.770,14	295.209,56
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	149.770,14	45.209,56
- inne środki pieniężne	250.000,00	250.000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	64.313,03	46.916,76
Aktywa razem	28.409.164,96	27.129.070,46

Warszawa, 29.06.2015r.

Robert Majkowski

Michał Butscher

Marek Drużga

Sporządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Bilans

Pasywa	31.12.2014	31.12.2013
A. Kapitał własny	6.715.155,82	8.612.618,34
I. Kapitał zakładowy	1.657.700,00	1.657.700,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał zapasowy	6.954.918,34	7.177.052,48
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	-1.897.462,52	-222.134,14
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21.694.009,14	18.516.452,12
I. Rezerwy na zobowiązania	74.000,00	15.621,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	74.000,00	15.621,00
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	74.000,00	15.621,00
II. Zobowiązania długoterminowe	17.159.825,62	11.184.417,89
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
d) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	17.159.825,62	11.184.417,89
a) kredyty i pożyczki	-	2.450.000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8.566.000,00	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	8.593.825,62	8.734.417,89
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4.460.183,52	7.311.413,23
1. Wobec jednostek powiązanych	1.124.983,88	6.382.727,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	17.767,21	261.311,16
- do 12 miesięcy	17.767,21	261.311,16
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	1.107.216,67	6.121.416,63
2. Wobec pozostałych jednostek	3.335.199,64	928.685,44
a) kredyty i pożyczki	2.373.330,40	200.479,90
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	93.472,60	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	751.736,11	672.564,37
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	80.704,27	44.523,15
- do 12 miesięcy	80.704,27	44.523,15
- powyżej 12 miesięcy	-	-
f) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g) zobowiązania wksiłowe	-	-
h) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	8.898,47	9.182,62
i) z tytułu wynagrodzeń	-	-
j) inne	27.057,79	1.935,40
3. Fundusze specjalne	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	5.000,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	5.000,00
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	5.000,00
Pasywa razem	28.409.164,96	27.129.070,46

Warszawa, 29.01.2015

Robert Majkowski

Michał Butscher

Marek Drużga
Sprządzający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3.453.977,27	5.734.892,48
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3.132.190,07	4.434.403,65
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	316.792,20	1.300.488,83
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4.995,00	-
B. Koszty działalności operacyjnej	4.023.517,52	5.239.727,81
I. Amortyzacja	-	-
II. Zużycie materiałów i energii	2.461,61	5.431,68
III. Usługi obce	1.351.301,17	2.266.669,80
IV. Podatki i opłaty, w tym:	32.086,60	24.966,95
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	6.635,00	-
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9.935,28	12.286,33
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywnych	759.318,24	758.952,27
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1.595.123,32	1.507.532,78
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	-	-
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	266.656,00	671.684,00
C. Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	-569.540,25	495.164,67
D. Pozostałe przychody operacyjne	16.486,35	9.701,48
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	16.486,35	9.701,48
E. Pozostałe koszty operacyjne	153.340,66	53.367,96
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	153.340,66	53.367,96
F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-706.394,76	451.498,19
G. Przychody finansowe	2.405,60	2.038,81
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	2.405,60	2.038,81
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. Koszty finansowe	1.193.473,36	675.671,14
I. Odsetki, w tym:	977.793,36	675.671,14
- dla jednostek powiązanych	593.205,81	439.044,42
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	215.680,00	-
I. Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-1.897.462,52	-222.134,14
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
K. Zysk (Strata) brutto (I+J)	-1.897.462,52	-222.134,14
L. Podatek dochodowy	-	-
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
N. Zysk (Strata) netto (K-L-M)	-1.897.462,52	-222.134,14

Warszawa, 20.05.2015r.

Robert Majkowski

Michał Butscher

Marek Orutga

Spółdziałający

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
 Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
 (wszystkie dane liczbowe w PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie wystąpiły.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Spółka nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

2 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Nie wystąpiły.

3 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	26 773 145,00	-	-	-	26 773 145,00
Wartość brutto	26 773 145,00	-	-	-	26 773 145,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	4 584 252,32	-	-	-	4 584 252,32
Nabycie	1 452 062,25	-	-	-	1 452 062,25
Aktualizacja wartości	3 132 190,07	-	-	-	3 132 190,07
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	3 490 633,32	-	-	-	3 490 633,32
Sprzedaż	1 555 050,00	-	-	-	1 555 050,00
Aktualizacja wartości	1 595 123,32	-	-	-	1 595 123,32
Inne	340 460,00	-	-	-	340 460,00
Saldo zamknięcia, z tego:	27 866 764,00	-	-	-	27 866 764,00
Wartość brutto	27 866 764,00	-	-	-	27 866 764,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

4 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosił 1.657.700,00 PLN i był podzielony na 1.657.700,00 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Handwritten signature and date 10

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji / udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji / udziałów	Udział w kapitałe zakładowym
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.	1.657.698,00	1.657.698,00	1,00	99,98%
Potemma Ltd	1,00	2,00	1,00	0,01%
Robert Majkowski	1,00	2,00	1,00	0,01%
Razem	1.657.700,00	1.657.702,00	-	100,00%

Zmiany w kapitałach zapasowych i rezerwowych	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.
1. Kapitał zapasowy na początek okresu	7.177.052,48	3.443.200,32
1.1. Zmiany kapitału zapasowego	222.134,14	3.733.852,16
a) zwiększenie (z tytułu)	-	3.733.852,16
- emisji udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku	-	3.733.852,16
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
- wpłaty udziałowców	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	222.134,14	-
- pokrycia straty	222.134,14	-
- inne	-	-
1.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	6.954.918,34	7.177.052,48
2. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
2.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-

5 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. będący Komplementariuszem Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. proponuje, aby strata za rok obrotowy kończący się 31.12.2014 r. została pokryta w całości z części kapitału zapasowego.

6 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2014	-	-	15.621,00	-	15.621,00
Zwiększenia	-	-	18.000,00	56.000,00	74.000,00
Wykorzystanie	-	-	15.621,00	-	15.621,00
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2014	-	-	18.000,00	56.000,00	74.000,00
tym	-	-	-	-	-
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	-	18.000,00	56.000,00	74.000,00

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na 01.01.2014	-	-
Zwiększenia	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	-
Stan na 31.12.2014	-	-

8 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:					
a) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:					
- krótkoterminowe	93.472,80	-	-	-	93.472,80
- długoterminowe	-	8.566.000,00	-	-	8.566.000,00
b) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:					
- krótkoterminowe	751.736,11	1.678.858,76	1.843.254,93	5.071.711,93	9.345.561,73
- długoterminowe	-	1.678.858,76	1.843.254,93	5.071.711,93	8.593.825,62
Zobowiązania długoterminowe, razem	845.208,71	10.244.858,76	1.843.254,93	5.071.711,93	18.005.034,33

9 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRŚOWE CZYNNE

	31.12.2014	31.12.2013
Koszty poniesione na zawarcie umów odwróconej hipoteki nie zak. do dnia bilansowego podpisaniem um. ostatecznej	53.063,03	24.416,78
Prowizja za udzielenie kredytu	11.250,00	22.500,00
Razem krótkoterminowe	64.313,03	46.916,78
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	64.313,03	46.916,78

10 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

	31.12.2014	31.12.2013
hipoteka na nieruchomościach	12.300.000,00	4.800.000,00

Hipoteka na nieruchomościach jest zabezpieczeniem kredytu obrotowego udzielonego spółce przez Bank oraz obligacje serii A.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

11 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

W dniu 26 lipca 2013r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniosł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez spółkę. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałoby uwzględnione i wyrok uprawomocniłby się, Spółka nie mogłaby stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostałyby uznane za niedozwolone. Poza tym spółka jest stroną w dwóch sprawach, w których powodzi wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych dwóch pozwów została w pozwach określona na 215.552,00PLN.

W ocenie spółki powyższe pozwy nie są zasadne. Spółka w odpowiedziach na pozwy oraz w postępowaniu sądowym będzie starała się tego dowieść.

12 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura terytorialna	za okres	za okres
	01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.	01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.
Kraj	3.453.977,27	5.734.892,48
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	3.453.977,27	5.734.892,48

13 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

14 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

15 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

16 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie dotyczy.

13

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

17 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.
Strata brutto	-1.897.462,52	-
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	2.052.424,37	-
Odpis akt. aktywne	2.052.424,37	-
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	718.714,53	-
Zapłacone odsetki	414.001,95	-
Zapłacone świadczenia okresowe	288.191,58	-
Badanie sf za 2013r.	15.621,00	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	3.592.679,86	-
Rezerwa na koszty	74.000,00	-
Aktualizacja aktywne	2.718.428,46	-
Naliczone odsetki	800.119,40	-
Inne koszty (nkup)	132,00	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-1.075.921,86	-
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywne z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

18 INFORMACJE O ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ISTOTNYCH UMOWACH NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE, ISTOTNYCH TRANSAKCJACH

Jednostka w roku obrotowym nie zawierała umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie. Transakcje w roku obrotowym z jednostkami powiązanymi w ocenie Zarządu Komplementariusza jednostka zawierała na warunkach rynkowych.

19 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.
Grupa zatrudnionych	-	-
Ogółem, z tego:	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

20 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2014	Rok kończący się 31.12.2013
Komplementariusz Spółki	0,00	0,00
Wynagrodzenia, razem	0,00	0,00

21 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Nie wystąpiły.

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2014	Rok kończący się 31.12.2013
Badanie rocznego spr. fin.	6.700,00	15.621,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	6.700,00	15.621,00

23 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Nie dotyczy.

24 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie dotyczy.

25 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Podmiot dominujący

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

15

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

b. Podmioty powiązane

Wielkość transakcji z podmiotami powiązanymi w roku obrotowym oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy są następujące:

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Zakupy	1.030.851,75
Sprzedaż	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	17.767,21

c. Istotne transakcje ze spółkami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

d. Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna:

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Al. Jana Pawła II 29

00 – 867 Warszawa

16

Wyjaśnienia Emitenta

W 2014 r. Emitent nie badał sprawozdania z przepływów pieniężnych i zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, ponieważ zgodnie z art. 45 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości nie miał obowiązku sporządzania rachunek przepływów pieniężnych czy zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, ani również obowiązku badania rachunku przepływów pieniężnych czy też badania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym. Jednakże w celu transparentnego przedstawienia sytuacji ekonomicznej Spółki za rok 2014, Emitent zamieszcza w niniejszym Dokumencie Informacyjnym rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, jednakże Emitent wskazuje, iż nie podlegały one badaniu przez biegłego rewidenta.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

		Treść pozycji	za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.
A.		Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
	I.	Zysk (strata) netto	-1 897 462,52
	II.	Korekty razem:	91 352,52
		1. Amortyzacja	0,00
		2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00
		3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 718 273,95
		4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-1 508 247,04
		5. Zmiana stanu rezerw	58 379,00
		6. Zmiana stanu zapasów	0,00
		7. Zmiana stanu należności	-2 077,54
		8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-152 579,58
		9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-22 396,27
		10. Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00
	III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-1 806 110,00
B.		Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
	I.	Wpływy	1 258 220,35
		1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00
		2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 256 995,00
		3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00
		a) w jednostkach powiązanych	0,00
		b) w pozostałych jednostkach	0,00
		- zbycie aktywów finansowych	0,00
		- dywidendy i udziały w zyskach	0,00
		- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00
		- odsetki	0,00
		- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00
		4. Inne wpływy inwestycyjne	1 225,35
	II.	Wydatki	58 055,49
		1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00
		2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00
		3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00
		a) w jednostkach powiązanych	0,00
		b) w pozostałych jednostkach	0,00
		- nabycie aktywów finansowych	0,00
		- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00
		4. Inne wydatki inwestycyjne	58 055,49



III.		Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 200 164,86
C.		Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
I.		Wpływy	10 566 000,00
	1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00
	2.	Kredyty i pożyczki	0,00
	3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	8 566 000,00
	4.	Inne wpływy finansowe	2 000 000,00
II.		Wydatki	9 855 494,28
	1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00
	2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00
	3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00
	4.	Spląty kredytów i pożyczek	277 149,50
	5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00
	6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	939 620,13
	7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00
	8.	Odsetki	1 332 793,65
	9.	Inne wydatki finansowe	7 305 931,00
III.		Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	710 505,72
D.		Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	104 560,58
E.		Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	104 560,58
		- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00
F.		Środki pieniężne na początek okresu	295 209,56
G.		Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	399 770,14
		- o ograniczonej możliwości dysponowania	250 000,00

	Zestawienie zmian w kapitale własnym	za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r.
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	8 612 618,34
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-
	- korekty błędów	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	8 612 618,34
1.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	1 657 700,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 657 700,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
	-	-
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-
3.	Akcje własne na początek okresu	-
	a) zwiększenie	-
	b) zmniejszenie	-
3.1.	Akcje własne na koniec okresu	-
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	7 177 052,48
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	- 222 134,14
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-
	- z podziału zysku	-
	- inne	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	222 134,14

	- pokrycie straty z roku poprzedniego	222 134,14
	- inne	-
4.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	6 954 918,34
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
	-	-
5.2.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-
	- korekty błędów podstawowych	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-
	- korekty błędów podstawowych	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-
	- inne	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-
	- inne	-
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-
8.	Wynik netto	-1 897 462,52
	a) zysk netto	-
	b) strata netto	1 897 462,52
	c) odpisy z zysku	-
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	6 715 155,82
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	6 715 155,82

7.2.SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2014

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA S.K.A.
ZA ROK 2014**



Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Spółki.....	3
3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	7
4. Zarząd Spółki.....	7
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki.....	7
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	8
7. Zmiany w kapitałach Spółki.....	11
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych.....	11
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	11
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	12
11. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	12
12. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów).....	12
13. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.....	12
14. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2014 r.....	12
15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.....	13
16. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	17



1. Podstawowe informacje o Spółce.

Działalność gospodarcza Spółki obejmuje zawieranie umów o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Spółka wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej zlecając jednocześnie spółce dominującej, Funduszowi Hipotecznemu Dom S.A., prowadzenie działań promocyjnych i sprzedażowych związane z pośrednictwem w zawieraniu ww. umów. Dodatkowo Spółka dominująca świadczy usługi związane z zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka.

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości po wygaśnięciu umowy dożywocia lub renty odpłatnej;
2. Dochód z odsetek od pożyczek udzielanych klientom spółki.

2. Otoczenie rynkowe Spółki

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Spółka jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Obecnie, według szacunków UOKiK (Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywczych, wrzesień 2013), liczba wszystkich umów zawartych i przyrzeczonych umów na polskim rynku przez wyspecjalizowane instytucje kształtuje się na poziomie ok. 380 umów. 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).

Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

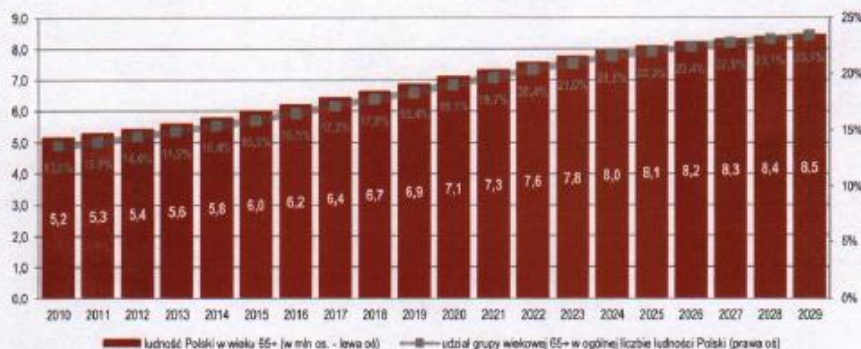
Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo najbardziej dynamicznie będzie się starzeć w latach 2010-2020. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest i powojennym wyżym demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn w 2035 r. wydłuży się do poziomu 77 lat (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). W okresie trwającej obecnie



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

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



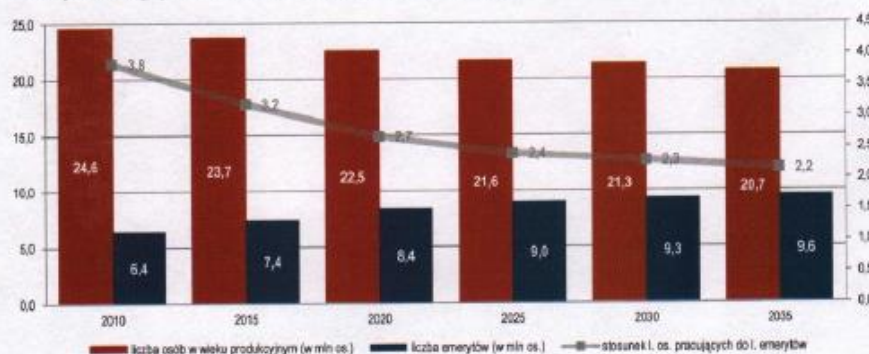
Źródło: GUS - http://www.stat.gov.pl/Pi_gus/ludnosc_piramida/start.htm

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrosła z 5 165 tys. osób w 2010 r. do 7 115 tys. osób, co stanowić będzie ponad 19,1% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.). Co więcej, osobą w tym przedziale wiekowym będzie prawie co czwarty mieszkaniec Polski w 2029 r. (grupa osób w wieku 65+ lat stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski).

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%. W tym samym okresie liczba osób w wieku emerytalnym wzrosła z 6,4 mln osób do 9,6 mln osób. Dodatkowo rosnąca liczba emerytów wpłynie na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym do liczby emerytów z 3,8 w 2010 r. do 2,2 w 2035 r. Powyższe prognozy Ministerstwa Finansów dotyczą scenariusza bazowego (wieku emerytalnego: dla kobiet 60 lat i dla mężczyzn 65 lat).



Wykres. Proporcje liczby osób w wieku produkcyjnym i liczby emerytów w Polsce w latach 2010-2035P (bez uwzględnienia zmian w systemie emerytalnym).



Źródło: Ministerstwo Finansów, luty 2012 r.

Oznacza to, że wydłużenie średniego okresu pobierania świadczeń emerytalnych istotnie przełoży się na poziom wypłacanych świadczeń emerytalnych zarówno dla obecnych jak i przyszłych emerytów. Prognozy Deloitte wskazują, że obecnie niskie stopy zastąpienia brutto (dla scenariusza bazowego nieuwzględniającego zmian w systemie emerytalnym) wynoszące ok. 40-45% spadną do poziomu ok. 30% w 2035 r. co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na pogorszenie sytuacji majątkowej osób przechodzących na emeryturę. Dodatkowym niekorzystnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie realnych dochodów przyszłych emerytów jest fakt, że blisko 75% Polaków nie oszczędza na dodatkową emeryturę, a ok. 98% obecnych emerytów jako jedyne źródło dochodów wskazuje emeryturę. Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, może być zainteresowane dodatkowymi źródłami dochodów. W przypadku polskich Seniorów, praktycznie jedynymi istotnymi aktywami są własne mieszkania, które poprzez usługi hipoteki odwróconej mogą stać się źródłem podniesienia stopy życia.

Niewątpliwemu dynamicznemu wzrostowi popytu na usługi hipoteki odwróconej towarzyszy również potrzeba doprecyzowania regulacji prawnych obejmujących ten obszar życia gospodarczego. Do 15 grudnia 2014 roku przepisy w zakresie hipoteki odwróconej regulowały wyłącznie zasady funkcjonowania tzw. modelu sprzedażowego poprzez umowy renty odpłatnej i dożywocia, które objęte są przepisami kodeksu cywilnego (odpowiednio art. 903-907 i 908-916).

15 grudnia 2014 roku weszła w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz Hipoteczny DOM. Zarząd Komplementariusza 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza nie dostrzega istotnego zainteresowania banków



wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu Komplementariusza oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, jest aktualnie na etapie konsultacji i uzgodnień. W Ministerstwie Gospodarki po konferencjach uzgodnieniowych przygotowywana jest ostateczna wersja ustawy do akceptacji Komitetu Stałego Rady Ministrów. Zarząd Komplementariusza aktywnie uczestniczy w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W trakcie konsultacji wypracowany został konsensus w sprawie nadzoru, który stanowił dotychczas kwestią sporną między Komisją Nadzoru Finansowego a innymi uczestnikami procesu legislacyjnego.

Ze względu na zbliżające się zakończenie kadencji obecnego parlamentu i Rządu oraz z powodu przedłużającego się opiniowania projektu ustawy maleje szansa na przyjęcie przygotowanego projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym przed upływem obecnej kadencji parlamentu.

Zarząd Komplementariusza jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

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

Obecnie potencjalni klienci, oczekując na wejście w życie nowych przepisów, wstrzymują się z decyzją o zawieraniu umów. Jednak ze względu na brak oferty banków w najbliższych latach oraz wprowadzenie nadzoru KNF nad działalnością funduszy hipotecznych, w tym Spółki, oraz z uwagi na dominującą pozycję Grupy Kapitałowej Spółki na rynku (ponad 70% udział) możemy spodziewać się istotnego wzrostu popytu po wejściu nowych regulacji w życie. Niemniej jednak biorąc pod uwagę sytuację demograficzną, w szczególności rosnącą liczbę osób w wieku emerytalnym, Zarząd Komplementariusza przewiduje, że bez względu na wejście w życie nowych przepisów będzie następował wzrost popytu na usługę hipoteki odwróconej, a nowe przepisy będą dodatkowym czynnikiem przyspieszającym rozwój.

Główni konkurenci Grupy Kapitałowej Spółki

W oparciu o dane przedstawione przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz własnych analiz Grupa Kapitałowa posiada ponad 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

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



hipoteki za pomocą pośredników (m.in. firmy doradztwa finansowego), natomiast nie tworzy własnej sieci oddziałów.

Z informacji przekazanych przez Polską Izbę Ubezpieczeń wynika, iż Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa pomimo zapowiedzi wprowadzenia produktu finansowego o charakterze odwróconej hipoteki na rynek zrezygnowało z oferowania tego produktu.

3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa w okresie kilku najbliższych lat planuje realizację trzech podstawowych celów strategicznych:

- 1) wzrost ilości i wartości zawieranych umów z nowymi klientami i uzyskanie dodatniej rentowności,
- 2) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
- 3) wykorzystanie możliwości finansowania kapitałem dłużnym.

Strategia Grupy Kapitałowej zakłada dynamiczny rozwój portfela nieruchomości. 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 Funduszu. Pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych nakładów przeznaczanych na promocję oferty Funduszu i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej. Grupa Kapitałowa zamierza utrzymać wiodącą pozycję na rynku i wykorzystać ją do zbudowania silnej marki o największej rozpoznawalności wśród Seniorów, co zwiększy efektywność sieci sprzedaży. Kontynuowane będą działania związane z budowaniem społeczności Seniorów oraz promowaniem instytucji odwróconej hipoteki w mediach.

Dotychczas Grupa Kapitałowa i Spółka nie osiągała znaczącej nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności (znaczące wydatki na reklamę i utrzymanie sieci sprzedaży) finansowała głównie dzięki pozyskaniu środków poprzez emisję obligacji i kredyt bankowy.

4. Zarząd Spółki

Spółka jest reprezentowana przez jednego komplementariusza, będącego jednocześnie większościowym, dominującym akcjonariuszem, Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

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

W I kwartale 2015 r. Spółka kontynuowała działania mające na celu zwiększenie liczby zawartych umów z Seniorami i wzrost wartości portfela posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.



W 2014 roku i w I kwartale 2015 roku pojawiły się efekty planu obniżenia kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej przy jednoczesnym zachowaniu wzrostu ilości i wartości portfela umów oraz zachowaniu pozycji lidera rynku hipoteki odwróconej w Polsce. Według raportów UOKiK (z października 2013 roku i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (ze stycznia 2014 roku) Grupa Kapitałowa Funduszu Hipotecznego Dom zachowuje znaczący udział w rynku (ok. 70%), jednak rynek nie przyrasta w prognozowanym tempie. W opinii Zarządu Komplementariusza zmiany w otoczeniu prawnym oraz postępujące zmiany demograficzne będą czynnikiem stymulującym przyspieszenie wzrostu rynku, na którym działa Spółka.

W I kwartale 2015 roku w wyniku zrealizowania planu redukcji kosztów struktury organizacyjnej, pomimo wzrostu kosztów finansowych, Spółka osiągnęła zysk netto, którego wysokość po przekroczyła 360 tys. zł.

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową

	2014	2013	2012
Wartość rynkowa zarządzanych nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)	45 026 681 zł	43 998 893 zł	35 174 692 zł
Wartość skorygowana zarządzanych nieruchomości (z obciążenia dożywociem)	27 866 764 zł	26 773 145 zł	22 545 363 zł
Wartość zobowiązań z tytułu rent	9 345 562 zł	9 406 982 zł	7 835 121 zł
Liczba nieruchomości w portfelu	206	194	147

6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe

Istotne regulacje prawne

W roku 2014 trwały prace Ministerstwa Finansów i Ministerstwa Gospodarki związane z dwoma aktami prawnymi dotyczącymi rynku, na którym działa Spółka:

- ustawy o przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenie (tzw. renta dożywotnia);
- ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

15 grudnia 2014 roku weszła w życie, Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz tj. umowy dożywocia / renty odpłatnej. Zarząd Komplementariusza 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. Po spotkaniach z



przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu Komplementariusza oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

Druga z ustaw, dotycząca bezpośrednio działalności Spółki, Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, jest aktualnie na etapie konsultacji i uzgodnień. W Ministerstwie Gospodarki po konferencjach uzgodnieniowych przygotowywana została ostateczna wersja ustawy do akceptacji Komitetu Stałego Rady Ministrów. Zarząd Komplementariusza Spółki aktywnie uczestniczy w procesie legislacyjnym zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (Związku Pracodawców). W trakcie konsultacji wypracowany został konsensus w sprawie nadzoru, który stanowił dotychczas kwestią sporną między Komisją Nadzoru Finansowego a innymi uczestnikami procesu legislacyjnego.

Ze względu na zbliżające się zakończenie kadencji obecnego parlamentu i Rządu oraz z powodu przedłużającego się opiniowania projektu ustawy maleje szansa na przyjęcie przygotowanego projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym przed upływem obecnej kadencji parlamentu.

Zarząd Komplementariusza jest zdania, że obie regulacje gwałtownie przyspieszą rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzeniu nadzoru nad podmiotami oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

Sprawy sądowe

I.

W dniu 26 lipca 2013 roku powód, tj. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. (pозwany):

1. „Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie, przed uzyskaniem zgody Funduszu (...) osoba ta okaże Funduszowi oświadczenie, złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na podstawie art. 777 § 7 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania podmiotowego lokalu Funduszowi w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej”.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. złożyła odpowiedź na pozew, podnosząc, iż abstrakcyjna kontrola wzorców umowy nie może prowadzić do sytuacji, której każda niemalże klauzula, niebędąca wprost odzwierciedleniem przepisów kodeksowych jest kwestionowana przez Prezesa UKOKiK – w zasadzie tylko dlatego, że nie stanowi prostego powielenia przepisów Kodeksu cywilnego. Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. nie narusza niczych praw, a ani nie godzi w dobre obyczaje, a jedynie zastrzega klauzulę, która umożliwia mu realizację jego uprawnień o charakterze bezspornym i fundamentalnym. Pozwany wskazał, iż interes konsumenta nie jest



naruszany, skoro Spółka zapewnia sobie możliwość wyeksmitowania z lokalu – którego jest właścicielem – osoby, która zajmuje go bez tytułu prawnego. Dobry obyczaj nie jest naruszony w sytuacji, gdy osoba dobrowolnie nie chce opuścić lokalu, nie mając prawa w nim przebywać, a spółka jedynie egzekwuje jako właściciel lokalu swoje bezspeczne i elementarne uprawnienie.

Na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania sprawa jest w trakcie ustalania przez Sąd terminu pierwszej rozprawy.

II.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy, tocząca się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie od 2012 r.. W międzyczasie powód zmarł. Obecnie, po wyznaczeniu kuratora spadku trwa przesłuchiwanie stron..

III.

Sprawa cywilna o stwierdzenie nieważności umowy zawartej przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A., tocząca się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, pozew został złożony w marcu 2014 r., Sprawa jest w toku, niebawem oczekiwane jest zakończenie sprawy. W opinii biegłych sądowych nie można stwierdzić, że klient Funduszu zawarł umowę nie będąc świadomym podejmowanej decyzji, co oznacza korzystny dla Funduszu oczekiwany wynik postępowania sądowego.

IV.

Postępowanie o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli złożonego w związku z zawarciem umowy z Funduszem Hipotecznym DOM Spółka Akcyjna S.K.A., toczące się przed Sądem Okręgowym w Krakowie. Sąd Okręgowy wyznaczył termin pierwszej rozprawy na dzień 20 maja 2015 roku.

W oparciu o otrzymane opinie prawne można stwierdzić, że powód nie posiada interesu prawnego do ustalenia nieważności umowy a jego powództwo winno zostać oddalone.

V.

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

VI.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z maja 2015 roku o eksmisję z lokalu mieszkalnego we Wrocławiu. Po śmierci uprawnionej z umowy renty lokal winien być opuszczony przez Pozwanego. Sprawa w toku.

VII.

Sprawa z powództwa Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna S.K.A., powiązana ze sprawą VI, o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.



7. Zmiany w kapitałach Spółki

Kapitał zakładowy Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. wynosi 1.657.700,00 zł (słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych). W roku 2014 r. Spółka nie dokonywała podwyższenia kapitału zakładowego.

Spółka w 2014 r. dokonała spłat wraz z odsetkami do akcjonariusza Total FIZ umów regulujących wystawienie weksla na łączną kwotę 4.468.951,30 złotych.

W lutym 2014 roku Spółka otrzymała od spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 4.000.000 zł za wystawiony weksel.

Na koniec 2014 roku wartość rynkowa nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Spółki (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia) przekroczyła 45 mln zł.

8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych

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

W związku z opóźnieniami w uchwaleniu zapowiadanych przepisów wprowadzających nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem hipoteki odwróconej w latach 2013-2014 doszło do spowolnienia rozwoju rynku, co przełożyło się na spadek przychodów Spółki. Jednocześnie Zarząd Komplementariusza podjął działania ograniczające koszty funkcjonowania struktury organizacyjnej, co zaowocowało spadkiem kosztów operacyjnych o ponad 40%.

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. Zachodzące zmiany społeczne oraz stopniowa akceptacja rozwiązania jakim jest hipoteka odwrócona pozwalają optymistycznie oceniać dalszy rozwój Grupy. Ze względu na długoterminowy charakter działalności Spółki kluczowym elementem dalszego rozwoju jest zapewnienie finansowania niezbędnego do efektywnego budowania portfela zarządzanych nieruchomości. Kluczowym celem dla Grupy Kapitałowej na najbliższe lata jest osiągnięcie równowagi finansowej, które w efekcie ma zmniejszać zapotrzebowanie na dodatkowe środki finansowe z zewnętrznych źródeł.

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

9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy.



10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

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

11. Nabycie przez Spółkę akcji własnych

W 2014 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

12. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

W lutym 2014 roku Spółka wystawiła weksle dla spółki dominującej, dla Funduszu Hipotecznego Dom SA, o łącznej wartości 4.000.000 zł. W 2014 roku weksel został częściowo spłacony do kwoty 780.000 zł. Na koniec roku 2014 łącznie z odsetkami do spłaty z tytułu weksla pozostało 1.107.216,67 zł. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych poza wskazanymi powyżej.

14. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2014 r.

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 1.657.700,00 zł PLN i był podzielony na 1.657.700 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW
1.	Fundusz Hipoteczny DOM S.A.	1.657.698	1.657.698
2.	Robert Majkowski	1	2
3.	Potemma Ltd.	1	2
	ŁĄCZNIE	1.657.700	1.657.702



15. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

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

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

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

Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi

Działalność Spółki związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Fundusz zleca wyspecjalizowanym



podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

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

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Spółki. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu Komplementariusza) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Spółki. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członkowie Zarządu Komplementariusza są założycielami Spółki oraz jego akcjonariuszami. 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 Spółki. 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.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Spółki w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Spółka wykorzystuje obecnie i zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Spółka nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym potencjalne wykorzystanie finansowania dłużnego przez Spółkę mogą być zmiany w polityce kredytowej banków ograniczające finansowanie i refinansowanie nabycia hipotek. Ponadto w przypadku ukonstytuowania się przepisów regulujących działalność hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym może wystąpić konieczność zabezpieczania świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Fundusz, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka zawarła ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania. Transakcje z podmiotem powiązanym mogą być przedmiotem kontroli ze strony organów podatkowych, co wiąże się z ryzykiem określenia przez organ podatkowy podatku dochodowego w wyższej kwocie lub nałożenia na Spółkę obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki transakcje z podmiotem powiązanym zawierane są na zasadach rynkowych, a Spółka sporządza dokumentację podatkową dotyczącą tych transakcji, co zmniejsza ryzyko zakwestionowania przez organy podatkowe sposobu ustalania cen transferowych i określenia podatku dochodowego w wyższej wysokości.

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

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



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

Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki

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

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

W celu korzystania z usług Spółki Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Spółka podlega obowiązkom związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Spółka lub jego pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikającym z przepisów ww. ustawy lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Spółki, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Spółki lub ich utraty w inny nieprzewidziany sposób. Może to skutkować dostępem do tych danych osób trzecich i wykorzystania ich w bezprawnych celach, co może negatywnie wpłynąć na ocenę wiarygodności Spółki i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Spółki. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Spółka wdrożyła i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów

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

**Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy**

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego oraz Pana Michała Dariusza Butschera akcji reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym, każdy z nich jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka rady nadzorczej Spółki. Powyższe uprawnienia osobiste mogą powodować, że pozostali akcjonariusze Spółki mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do trzech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki. Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher posiada poprzez spółki zależne mniej, niż 8% udział w kapitale zakładowym czyli nie jest uprawniony do wykonania uprawnień osobistych. W przypadku zwiększenia zaangażowania tych osób w spółkę powyżej 8% może zaistnieć opisane powyżej ryzyko ograniczenia pozostałych akcjonariuszy w możliwości wyboru członków organu nadzorczego.

16. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

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

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

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

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



nieruchomości ma negatywny wpływ na wycenę nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, co wpływa na możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Spółki jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Spółka opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Spółka zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Spółki przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniozem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Spółki, a w skrajnym przypadku 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 wariantie sprzedażowym cechuje się przeniesieniem prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki w momencie zawarcia umowy. W związku z ograniczonym zaufaniem Seniorów do utraty prawa własności nieruchomości istnieje ryzyko, że z tego powodu usługa odwróconej hipoteki w wariantie sprzedażowym będzie rozwijać się w tempie wolniejszym, niż zakładane. Równie istotne jest postrzeganie tej formy usług finansowych przez opinię publiczną i społeczeństwo w aspekcie pozafinansowym, co może wpływać na decyzje podejmowane przez Seniorów w zakresie skorzystania z tego typu usług lub spowodować zmianę warunków umów zawieranych pomiędzy stronami. Nie jest również możliwe oszacowanie, który z modeli odwróconej hipoteki – sprzedażowy czy kredytowy – zyska większą popularność na polskim rynku, co może mieć wpływ na poziom realizowanych marż oraz sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane z konkurencją

Na dynamicznie rosnącym rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Spółki kilka, o zdecydowanie mniejszej skali działalności, podmiotów. Według szacunków Zarządu Komplementariusza posiada ok. 70% udział w rynku. Spółka nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej. Rozwija się organicznie i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dynamicznego wzrostu rynku. 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 Spółkę. Ponadto Spółka nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego



wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenia tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Spółkę.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wejście w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym.

Zgodnie z projektem ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym usługę będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Grupa Kapitałowa Spółki 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 Komplementariusza 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 wariancie 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 zaliczają się spółki z Grupy Kapitałowej. 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. Po spotkaniach z przedstawicielami banków komercyjnych i Związku Banku Polskich Zarząd Komplementariusza nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie, co zdaniem Zarządu Komplementariusza oznacza, że w ramach usług bankowych nowa oferta pojawi się nie wcześniej niż w horyzoncie 1-2 lat.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

Spółka jest obecnie stroną umów finansowych opartych w większości o zmienne stopy procentowe (rynkowa stopa procentowa powiększona o marżę banku). Ponadto, Spółka jest zainteresowana zwiększeniem zaangażowania finansowania dłużnego w najbliższych latach. Wzrost rynkowych stóp procentowych może zatem spowodować wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Spółkę i tym samym wpłynąć negatywnie na jego wyniki finansowe. 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.

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

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

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

W związku z pracami nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Spółki. Ustawa ta 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 zakłada zdefiniowaną procedurę zawierania umowy oraz zakres informacji przekazywanych klientowi. Procedury Grupy Kapitałowej i informacje przekazywane klientowi są obecnie dostosowane do przewidzianych wymagań.

W zakresie treści umowy i zabezpieczenia praw świadczeniobiorców przewidzianych w ustawie Zarząd Komplementariusza dostrzega ryzyko dla działalności Grupy Kapitałowej. Założenia do ustawy nakładają 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 założeń przewiduje sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki przez Komisję Nadzoru Finansowego. W związku z powyższym istnieje ryzyko związane z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności, 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 ma będzie oferowany jedynie przez banki i instytucje kredytowe. Grupa Kapitałowa nie będzie 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.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki

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

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

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

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

Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

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



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

Robert Majkowski

Michał Butscher

Warszawa, 29 maja 2015 r.

**7.3.OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
EMITENTA ZA ROK 2014**



**OPINIA
wraz z raportem**

z badania
sprawozdania finansowego

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. SKA

za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2014 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, 29 maja 2015 roku

*Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA
Opinia niezależnego biegłego rewidenta*

OPINIA

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA z siedzibą w Warszawie ul. Al. Jana Pawła, 29, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek zysków i strat, oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za przedłożone do badania sprawozdanie finansowe odpowiada Zarząd Spółki. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie opinii o tym, czy jest ono zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone prawidłowo.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) Krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- b) zostało sporządzone, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

2

*Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA
Opinia niezależnego biegłego rewidenta*

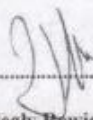
c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**
Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5
Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Wiesław Pasek



**Biegły Rewident
Nr 11180**

**Prezes Zarządu
Barbara Misterska - Dragan**



**Biegły Rewident
Nr 2581
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29 maja 2015 roku.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

3



RAPORT

z badania sprawozdania finansowego

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA

za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2014 roku

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, 29 maj 2015 roku

<i>Część ogólna raportu</i>	2
I. Informacje wstępne	2
II. Podstawowe informacje o działalności Spółki	3
III. Pozostałe informacje	4
<i>Część analityczna raportu</i>	6
I. Analiza finansowa Spółki	6
<i>Część szczegółowa raportu</i>	11
I. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej	11
II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	12
III. Zobowiązania warunkowe i hipoteki	12
IV. Zdarzenia po dacie bilansu	12
V. Informacja dodatkowa	15
VI. Sprawozdanie z działalności Spółki	13
VII. Zestawienie zmian w kapitale własnym	13
VIII. Rachunek przepływów pieniężnych	13
IX. Wycena	13
X. Prezentacja	13
XI. Zgodność z przepisami prawa	13

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

Część ogólna raportu

1. Informacje wstępne

1. Niniejsze badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 02.04.2015 roku, zawartej pomiędzy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA a firmą Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. mieszczącą się w Warszawie, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5. Powyższą umowę zawarto na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 maja 2015 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2014.
2. Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. jest wpisana na prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704.
3. Przedmiotem przeprowadzonego badania było sprawozdanie finansowe obejmujące:
 - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28 409 164,96. złotych;
(słownie: dwadzieścia osiem milionów czterysta dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote 96/100)
 - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący stratę netto w kwocie 1 897 462,52 złote;
(słownie: jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote 52/100)
 - 4) dodatkowe informacje i objaśnienia

oraz księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, na podstawie których sprawozdanie to sporządzono.

Do sprawozdania finansowego załączono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014.

4. W ramach przeprowadzonego badania dokonano oceny, we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach, prawidłowości stosowanego systemu księgowości.
5. Zarząd Komplementariusza złożył w dniu 27 lutego 2015 roku oświadczenie o kompletności, rzetelności i zgodności z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz o nie zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
6. W trakcie badania nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a jednostka udostępniła wskazane przez biegłego rewidenta dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia, niezbędne dla potrzeb weryfikacji przedłożonego sprawozdania finansowego.
7. Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. jest niezależna od badanej Spółki a zakres planowanych i wykonanych prac nie został w żaden sposób ograniczony. Szczegółowość przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej w siedzibie badającego dokumentacji rewizyjnej z badania.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

2

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

8. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadził Wiesław Pasek, biegły rewident nr ew. 11180. Badanie wykonano w siedzibie Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o., tj. w Warszawie przy ul. Mariensztat 6 w okresie od 20.05.2015 do 29.05.2015 roku. Spółka Centrum Doradztwa Biznesowego prowadzi na zlecenia księgi rachunkowe badanego podmiotu. Biegły rewident jest niezależny od Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.
9. Nerozłączną częścią niniejszego raportu jest sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2014 roku.

II. Podstawowe informacje o działalności Spółki

1. Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. zwana dalej Spółką, prowadzi swoją działalność w oparciu o statut Spółki i Kodeks Sposek Handlowych. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 29
2. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego, przed notariuszem Arturem Stanisławem Kozakiem w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 61 lokal 165, w dniu 8 lutego 2010 roku (rep A nr 1089/2010).
3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 kwietnia 2010 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000354255.
4. Spółka posiada nadany jej w dniu 17.06.2010 roku numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272628761 oraz numer identyfikacyjny w systemie REGON: 142401602.
5. W badanym okresie, przedmiot działalności Spółki był zgodny z wypisem z KRS i (wg Polskiej Klasyfikacji Działalności) obejmował głównie:
 - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
 - Wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności.
6. Kapitał podstawowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 1 657 700 złotych i dzielił się na 1 657 700 akcji o wartości nominalnej 1 zł każdy. Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 6 778 443,33 złotych.

W dniu 31.12.2014 roku akcje Spółki były objęte w całości przez:

- Fundusz Hipoteczny Dom S.A. – 1 657 698 akcji
- Robert Majkowski – 1 akcja
- Potemma Limited – 1 akcja

7. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
8. W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku w skład Zarządu wchodziło:

Nazwisko i imię	Funkcja	Data powołania
Majkowski Robert	Prezes Zarządu	8 luty 2010
Michał Dariusz Butscher	Wiceprezes Zarządu	8 luty 2010

Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

3

*Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA,
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku*

9. Spółka nie zatrudniała pracowników w 2014 roku.
10. W roku 2014 w Spółce było kontroli przeprowadzanych przez organy zewnętrzne.
11. Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA jest spółką zależną w 99,98 % od Fundusz Hipoteczny Dom S.A., która jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.

III. Pozostałe informacje

1. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2013 roku zostało zbadane przez podmiot uprawniony Misters Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5, wpisany na listę KIBR pod nr 3704 Sprawozdanie Spółki uzyskało opinię bez zastrzeżeń/ z zastrzeżeniami.
2. Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się startą netto w kwocie 222 134,14 złotych.
3. W dniu 23 maja 2014 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2013 rok oraz uchwałą nr 3 zdecydowało o pokryciu straty netto w całości z kapitału zapasowego.
4. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.06.2014 roku.
5. Bilans zamknięcia za rok obrotowy 2013 został wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku 2014.
6. Celem badania sprawozdania finansowego za 2014 rok było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki.
7. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółki. Oznacza to, że Zarząd przyjął odpowiedzialność za prawidłowość sporządzenia przedłożonego do badania sprawozdania finansowego.

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

4

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.03.2014 roku do 31.12.2014 roku

Część analityczna raportu

I. Analiza finansowa Spółki

Ogólna analiza sprawozdania finansowego BILANS (w złotych)

AKTYWA	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
A. Aktywa trwałe						
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00		0,00		0,00	
III. Należności długoterminowe	0,00		0,00		0,00	
IV. Inwestycje długoterminowe	27 866 764,00	98,1	26 773 145,00	98,7	22 545 363,00	96,8
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00		0,00		0,00	
	27 866 764,00	98,1	26 773 145,00	98,7	22 545 363,00	96,8
B. Aktywa obrotowe						
I. Zapasy	0,00		0,00		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	21 764,31	0,1	13 799,14	0,1	10 470,64	0,0
III. Inwestycje krótkoterminowe	456 323,62	1,6	295 209,56	1,1	702 085,21	3,0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	64 313,03	0,2	46 916,76	0,2	42 903,11	0,2
	542 400,96	1,9	355 925,46	1,3	755 458,96	3,2
SUMA AKTYWÓW	28 409 164,96	100,0	27 129 070,46	100,00	23 300 821,96	100,00

Miscers Auditor Adviser Sp. z o.o.

5

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

PASYWA	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
A. Kapitał własny						
I. Kapitał podstawowy	1 657 700,00	5,8	1 657 700,00	6,1	1 657 700,00	7,1
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00		0,00			
III. Akcje własne	0,00		0,00			
IV. Kapitał zapasowy	6 954 918,34	24,5	7 177 052,48	26,4	3 443 200,32	14,8
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00		0,00			
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00		0,00			
VII. Zysk/Strata z lat ubiegłych	0,00		0,00			
VIII. Zysk/Strata netto	-1 897 462,52	-6,7	-222 134,14	-0,8	3 733 852,16	16,0
IX. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego	0,00		0,00			
	6 715 155,82	23,6	8 612 618,34	31,7	8 834 752,48	37,9
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania						
I. Rezerwy na zobowiązania	74 000,00	0,3	15 621,00	0,1	21 923,28	0,1
II. Zobowiązania długoterminowe	17 216 693,48	60,4	11 184 417,89	41,2	10 151 189,81	43,6
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 483 034,15	15,7	7 311 413,23	27,0	4 292 956,39	18,4
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00		5 000,00		0,00	
	21 694 009,14	76,4	18 516 452,12	68,3	14 466 069,48	62,1
SUMA PASYWÓW	28 409 164,96	100,0	27 129 070,46	100,0	23 300 821,96	100,0

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

6

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

6

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA Raport z badania sprawozdania finansowego za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku					
PORÓWNAWCZY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT					
	1.01.2014 - 31.12.2014	Dynamika 2014/2013	1.01.2013 - 31.12.2013	Dynamika 2013/2012	1.01.2012 - 31.12.2012
A. Przychody ze sprzedaży i zrealizacji					
I. Przychód netto ze sprzedaży produktów	3 453 977,27	-39,77 %	5 734 892,48	-22,40 %	7 300 392,26
II. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0,00		0,00		0,00
III. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia	3 132 190,07	-29,37 %	4 434 403,65	-36,36 %	6 967 543,04
IV. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	316 792,22	-75,64 %	1 300 488,03	209,75 %	419 849,22
	4 995,00	100,00 %	0,00	-100,00 %	3 000,00
B. Koszty działalności operacyjnej					
I. Zużycie materiałów i energii	4 021 517,52	-23,21 %	5 239 727,81	57,43 %	3 328 303,15
II. Usługi obce i pozostałe koszty	2 461,91	-34,67 %	3 431,68	104,21 %	2 659,80
III. Podatki i opłaty	1 361 236,45	-40,06 %	2 270 958,13	-0,37 %	2 279 481,23
IV. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	32 086,60	28,51 %	24 968,95	-27,03 %	34 219,18
V. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywocia	6 635,00	100,00 %	0,00		0,00
VI. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	759 318,24	0,05 %	758 952,27	87,77 %	404 194,66
VII. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywocia	1 595 123,32	5,81 %	1 507 532,78	223,48 %	466 041,48
VIII. Straty z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00		0,00	-100,00 %	141 706,80
	266 656,00	60,31 %	671 884,00	100,00 %	0,00
C. Zysk/Strata ze sprzedaży					
I. Zysk/Strata ze sprzedaży	-569 540,25	-215,02 %	495 164,67	-87,81 %	4 062 089,11
D. Pozostałe przychody operacyjne					
I. Zysk ze zbycia niematerialnych aktywów trwałych	16 486,35	69,94 %	9 701,48	798,32 %	1 079,06
II. Dotacje	0,00		0,00		0,00
III. Inne przychody operacyjne	16 486,35	69,94 %	9 701,48	798,32 %	1 079,06
E. Pozostałe koszty operacyjne					
I. Strata ze zbycia niematerialnych aktywów trwałych	153 340,86	187,33 %	53 367,96	-30,01 %	76 254,83
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00
III. Inne koszty operacyjne	153 340,86	187,33 %	53 367,96	-30,01 %	76 254,83
F. Zysk/Strata na działalności operacyjnej					
I. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-706 394,76	-256,46 %	451 498,19	-88,68 %	3 986 914,24
Masters Auditor Adviser Sp. z o.o.					
					7

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. Raport z budżetu sprawozdania finansowego za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku					
G. Przychody finansowe					
I. Dywidendy i udziały w zyskach	2 405,60	17,99 %	2 038,81	-88,19 %	17 270,23
II. Odsetki uzyskane	0,00		0,00		0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	2 405,60	17,99 %	2 038,81	-88,19 %	17 270,23
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
V. Pozostałe	0,00		0,00		0,00
II. Koszty finansowe					
I. Odsetki do zapłacenia	1 193 473,36	76,64 %	675 671,14	149,94 %	270 332,31
II. Strata ze zbycia inwestycji	977 793,36	44,71 %	675 671,14	149,94 %	270 332,31
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
IV. Pozostałe	215 680,00	100,00 %	0,00		0,00
I. Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej	-1 897 462,52	-754,20 %	-222 134,14	-105,95 %	3 733 852,16
J. Zyski nadzwyczajne	0,00		0,00		0,00
K. Straty nadzwyczajne	0,00		0,00		0,00
L. Zysk/Strata brutto	-1 897 462,52	-754,20 %	-222 134,14	-105,95 %	3 733 852,16
M. Podatek dochodowy	0,00		0,00		0,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00		0,00		0,00
O. Zysk netto	-1 897 462,52	-754,20 %	-222 134,14	-105,95 %	3 733 852,16

8

Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o.

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

Wybrane wskaźniki finansowe

Dla rachunku zysków i strat w wersji porównawczej
(bez uwzględnienia wpływu inflacji)

		2014	2013	2012
A EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI				
Rentowność podstawowej działalności				
wynik na sprzedaży x 100				
Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	%	-16,49	8,63	54,96
Rentowność majątku (ROA)				
wynik finansowy netto x 100				
średni stan aktywów	%	-6,83	-0,88	16,02
Rentowność kapitału własnego (ROE)				
wynik finansowy netto x 100				
średni stan kapitału własnego	%	-24,76	-2,55	42,26
Rentowność netto sprzedaży (ROS)				
wynik finansowy netto x 100				
Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	%	-54,94	-3,87	50,52
Rentowność brutto sprzedaży				
wynik finansowy brutto x 100				
Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	%	-54,94	-3,87	50,52
Szybkość obrotu należności				
Średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 360 dni				
Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	dni	0	0	0
Szybkość obrotu zapasów				
średni stan zapasów x 360 dni				
koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.potrzeby	dni	0	0	0
Szybkość obrotu zobowiązań				
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni				
koszty operac.-zmiana stanu prod.-koszt wytw.na wł.potrzeby	dni	20	93	213
B FINANSOWANIE				
Wskaźnik zadłużenia				
zobowiązania ogółem x 100				
Aktywa	%	76,36	68,25	62,08
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego				
zobowiązania długoterminowe x 100				
Aktywa	%	60,40	41,23	43,57
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
zobowiązania ogółem x 100				
kapitał własny	%	323,06	214,99	163,74
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kapitału własnego				
zobowiązania długoterminowe x 100				
kapitał własny	%	255,54	129,86	114,90
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym				
kapitał własny x 100				
Aktywa trwałe	%	24,10	32,17	39,19

Misters Audyt. Adviser Sp. z o.o.

9

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

		2013	2012	2011
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym				
(kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100		85,68	73,94	84,21
aktywa trwałe	%			
Płynność I				
aktywa obrotowe ogółem		0,12	0,05	0,18
zobowiązania krótkoterminowe				
Płynność II				
aktywa obrotowe ogółem - zapasy		0,12	0,05	0,18
zobowiązania krótkoterminowe				
Płynność III				
aktywa obrotowe ogółem - zapasy - należności		0,12	0,05	0,17
zobowiązania krótkoterminowe				

Kluczowe wskaźniki charakteryzujące wynik finansowy oraz sytuację majątkową Spółki

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności informują o efektach działalności jednostki w odniesieniu do wielkości przychodów oraz zaangażowanego kapitału własnego. Wskaźniki te w badanej Spółce ze względu na powstałe straty osiągają w okresie ostatnich dwóch lat wielkości ujemne. Przy czym zaznaczyć się trend pogorszenia tych wskaźników. Wskaźnik rentowności majątku (ROA) zmniejszył się z -0,88% w roku 2013 do -6,83% w roku 2014, natomiast wskaźnik rentowności sprzedaży odpowiednio z -3,87% do -54,94%.

Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji informują o szybkości spłaty należności i zobowiązań handlowych oraz o szybkości obrotu zapasami. Ze względu na specyfikę działalności Spółki wskaźniki te nie wstępują lub nie są istotne w jej analizie finansowej.

Wskaźniki finansowania (zadłużenia)

Wskaźniki finansowania służą do oceny stopnia zadłużenia i możliwości jego obsługi przez Spółkę. Wskaźniki te w latach 2012 – 2014 ulegały corocznemu pogorszeniu. Wskaźnik zadłużenia ogółem ukształtował się w roku 2014 na poziomie 76,36%, tj. powyżej poziomu w granicach 55%-67% uważanego za poziom postulowany. To samo dotyczy wskaźnika zadłużenia długoterminowego kapitału własnego obrazującego relacje zobowiązań długoterminowych do kapitału własnego. W 2014 roku wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 255,54 %. Racjonalna wielkość tego wskaźnika określana jest w przedziale 05 – 1,0. Poziom tego wskaźnika znacznie przekracza więc postulowany poziom.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności służą do oceny zdolności Spółki do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźniki poniżej poziomu uznawanego za pożądany wskazują na ryzyko utraty przez Spółkę zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. W przypadku natomiast gdy wskaźniki te

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

10

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

są powyżej poziomu uznawanego za normę może to świadczyć o zamrożeniu środków obrotowych, co obniża możliwość uzyskania zyskowności kapitałów.

Wskaźniki płynności w roku 2014 jak i w latach poprzednich kształtowały się znacznie poniżej wymaganego poziomu. Wskaźnik płynności I kształtował się na poziomie 0,12 przy postulowanym poziomie 1,2 – 2,0. Wskaźnik płynności II kształtował się na poziomie 0,12 przy postulowanym poziomie 1,0 – 1,3. A wskaźnik płynności III kształtował się na poziomie 0,12 przy postulowanym poziomie 0,2.

Część szczegółowa raportu

I. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej

System księgowości

Zgodnie z wymaganiami art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Zasady te zostały wprowadzone uchwałą Zarządu Spółki z dnia 28 grudnia 2010 roku.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki, za pomocą informatycznego systemu finansowego, działającego w oparciu o system operacyjny Sage Forte Finanse i Księgowość 2014.a.

Dokumentacja informatycznego systemu przetwarzania danych spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

Dokonano wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej. Ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość dokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność i ciągłość stosowanych zasad rachunkowości,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji,
- sprawność działania kontroli wewnętrznej.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdzono, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można uznać za prawidłowy, spełniający wymogi art. 24 ustawy o rachunkowości. Celem badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

Kontrola wewnętrzna

System kontroli obejmuje kontrolę funkcjonalną, wykonywaną przez upoważnionych pracowników Spółki. Obecne dowody księgowe (faktury zewnętrzne) są ujmowane w księgach rachunkowych Spółki, po uprzednim parafowaniu ich przez osoby odpowiedzialne za kontrolę merytoryczną i formalno-rachunkową.



Masters Auditor Adviser Sp. z o.o.

11

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Report z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

Inwentaryzacja

W okresie objętym badaniem, Spółka (zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości) przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów oraz rozliczyła i ujęła w księgach wyniki tej inwentaryzacji.

Drogą uzyskania potwierdzenia salda i weryfikacji z dokumentami źródłowymi uzgodniono stan:

- | | |
|---|------------------------|
| • środków pieniężnych na rachunkach bankowych | na dzień 31.12.2014 r. |
| • kredytów bankowych | na dzień 31.12.2014 r. |
| • należności i zobowiązań | na dzień 31.12.2014 r. |

Drogą porównania i weryfikacji danych księgowych z odpowiednimi dokumentami ustalono stan pozostałych pozycji aktywów i pasywów na dzień 31.12.2014 roku.

II. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Inwestycje długoterminowe – w kwocie 27 866 764,00 złotych stanowią 98,10% sumy bilansowej. Obejmują one nieruchomości inwestycyjne nabywane w zamian za dożywotnią rentę. W badanym okresie Spółka nabyła nieruchomości inwestycyjnych za kwotę 1 452 062,25. zł. W tym okresie sprzedała nieruchomości inwestycyjnych za kwotę 1 555 050,00 zł.

Inwestycje krótkoterminowe - w kwocie 456 323,62 zł. Stanowią 1,60 % sumy bilansowej. Na inwestycje krótkoterminowe składają się pożyczki wobec Seniorów w kwocie 56 553,48 zł oraz środki pieniężne w kwocie 399 770,14 zł.

Zobowiązanie długoterminowe - w kwocie 17 159 825,62 zł stanowią 60,40% sumy bilansowej. Na w/w kwotę składają się długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia w kwocie 8 593 825,62 zł oraz zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych w kwocie 8 566 000,00 zł.

Zobowiązania krótkoterminowe – w kwocie 4 460 183,52 zł stanowią 15,70 % sumy bilansowej. Największą pozycją są zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w kwocie 3 480 547,07 zł.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 2 280 915,21 zł tj. o 39,77% i osiągnęły kwotę 3 453 922,27 zł.

Koszty finansowe – wyniosły 1 193 473,36 zł i wzrosły w stosunku do roku 2013 o 76,64%.

III. Zobowiązania warunkowe i hipoteki

Zobowiązania warunkowe oraz hipoteki Spółka opisała w nitach 10 i 11 Informacji Dodatkowej i Omówieniach do Sprawozdania Finansowego.

IV. Zdarzenia po dacie bilansu

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu nie wystąpiły po dacie bilansu istotne zdarzenia dotyczące okresu od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, które nie zostałyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za ten rok.

Misters Auditor Adviser Sp. z o.o.

12

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

V. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, została sporządzona w sposób kompletny i poprawny z uwzględnieniem wymogów zawartych w art. 48 ust.1 ustawy o rachunkowości.

VI. Sprawozdanie z działalności Spółki

Do sprawozdania finansowego Zarząd dołączył Sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku. Zawarte w nim informacje, obejmują zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 w/w ustawy o rachunkowości, a przedstawione w nim dane oparte są na sprawozdaniu finansowym sporządzonym za badany okres.

VII. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Spółka nie sporządzała zestawienia zmian w kapitale własnym jako części sprawozdania finansowego korzystając z zapisów art. 45 ust. 2 i art. 64 ust 1, ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

VIII. Rachunek przepływów pieniężnych

Spółka nie sporządzała rachunku przepływów pieniężnych jako części sprawozdania finansowego korzystając z zapisów art. 45 ust. 2 i art. 64 ust 1, ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

IX. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane w przedłożonym sprawozdaniu finansowym. Są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz przyjętą polityką rachunkowości, którą Spółka stosuje w sposób prawidłowy i ciągły.

X. Prezentacja

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie pozycje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

XI. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegała przepisów prawa.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz poniżej podpisany biegły rewident potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Fundusz Hipoteczny Dom S.A. SKA.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

13

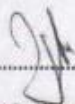
*Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za okres obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku*

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone zgodnie z Krajowymi standardami rewizji finansowej ustanowionymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonymi przez Komisję Nadzoru Auditowego w dniu 31 marca 2010 r.

W imieniu **Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**
Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5
Podmiot wpisany na listę podmiotów
uprawnionych do badania pod pozycją 3704

Kluczowy biegły rewident:

Wiesław Pasek



**Biegły Rewident
Nr 11180**

**Prezes Zarządu
Barbara Misterska - Dragan**



**Biegły Rewident
Nr 2581
w imieniu
Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.**

Warszawa, dnia 29.05.2015 roku.

Misters Audytor Adviser Sp. z o.o.

14

8. DANE FINANSOWE EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2015 R.

Emitent otrzymał dostęp do systemu EBI i w związku z powyższym zgodnie z Regulaminem ASO publikuje w systemie EBI raporty bieżące i okresowe (wyniki finansowe) na stronie <http://gpwcatalyst.pl> oraz dodatkowo na stronie internetowej Spółki <http://funduszhipoteczny.com/>. Raport nr 5/2015, opublikowany w dniu 25 sierpnia 2015 r. zawiera dane finansowe Emitenta za I półrocze 2015 r.

**9. INFORMACJE DODATKOWE - RATINGI KREDYTOWE PRYZNANE
EMITENTOWI LUB JEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM NA
WNIOSEK EMITENTA LUB WE WSPÓŁPRACY Z EMITENTEM**

Nie dotyczy.

10. ZAŁĄCZNIKI

10.1. AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA

Identyfikator wydruku: RP/354255/13/20151029165531

Strona 1 z 7

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 29.10.2015 godz. 16:55:31

Numer KRS: 0000354255

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.04.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	13	Data dokonania wpisu
	Sygnatura aktu	WA.XII NS-REJ.KRS/40814/15/777	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 142401602, NIP: 5272628761
3.Firma, pod którą spółka działa	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
4.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
5.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 29, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-867, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacje o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	08.02.2010 ROKU, NOTARIUSZ ARTUR STANISŁAW KOZAK, KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH WYPYCH NOTARIUSZ, ARTUR KOZAK NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA PRZY ULICY ALEJA JANA PAWŁA II 61 LOKAL 165 W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 1089/2010 12.04.2010 ROKU, NOTARIUSZ ARTUR STANISŁAW KOZAK, KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH WYPYCH NOTARIUSZ, ARTUR KOZAK NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA PRZY ULICY ALEJA JANA PAWŁA II 61 LOKAL 165 W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 2546/2010
	2	28.06.2010 R., REP. A NR 4732/2010 NOTARIUSZ W WARSZAWIE ARTUR KOZAK ZMIANA: W §5 UST. 1 PKT. 10, W §19 DODANO PKT. NR 3
	3	26.10.2010 R., REP. A NR 5602/2010, MIRON JAKUBIAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, GENCZELEWSKA, JAKUBIAK NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA, UL. DŁUGA 4, 00-238 WARSZAWA ZMIANA § 9 UST. 1, § 7 PKT 1, § 19 UST.3
	4	10.06.2011 R., REP. A NR 3225/2011, ARTUR STANISŁAW KOZAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH WYPYCH, ARTUR KOZAK S.C., AL. JANA PAWŁA II 61 LOK. 4, 01-031 WARSZAWA; ZMIANA § 9 UST. 1
	5	04.07.2011 R., REP. A NR 3809/2011, ARTUR STANISŁAW KOZAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH WYPYCH, ARTUR KOZAK S.C., AL. JANA PAWŁA II 61 LOK.4, 01-031 WARSZAWA, ZMIANA §1 ORAZ §7 UST.1
	6	04.11.2011 R., REP. A NR 6383/2011 NOTARIUSZ W WARSZAWIE ARTUR STANISŁAW KOZAK ZMIENIONO: -§5 UST. 1, §6,§9 UST.1 I UST.2 PKT.3,§14,§16 UST. 4,§17 UST.2
	7	06.03.2012R.; REP.A NR 1222/2012; ARTUR STANISŁAW KOZAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE; KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH WYPYCH, ARTUR KOZAK S.C., AL. JANA PAWŁA II 61 LOK.4; 01-031 WARSZAWA; ZMIANA §9 UST.1
	8	23.05.2014 R., REP. A NR 8079/2014, GRZEGORZ ROGALA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA UL. RONDO ONZ 1 WARSZAWA, ZMIANA § 5 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane komplementariuszy		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	0000389370
	5. Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6. Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7. Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****

8.Czy komplementariusz ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
---	-------

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		1 657 700,00 ZŁ
2.Liczba akcji wszystkich emisji		1657700
3.Wartość nominalna akcji		1,00 ZŁ
4.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		1 657 700,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	637 700,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisje akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	50000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	DWIE AKCJE UPRIWILEJOWANE SERII A O NUMERZE 1 I NUMERZE 2. RODZAJ UPRIWILEJOWANIA: - CO DO PRAWA GŁOSU W TEN SPOSÓB, ŻE NA KAŻDĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ 2 (DWA) GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY SPÓŁKI - CO DO DYWIDENDY W TEN SPOSÓB, ŻE DYWIDENDA Z TYCH AKCJI WYNOSI 150% DYWIDENDY PRZYSŁUGUJĄCEJ Z AKCJI NIEUPRIWILEJOWANEJ, - CO DO PODZIAŁU MAJĄTKU SPÓŁKI W TEN SPOSÓB, ŻE AKCJE UPRIWILEJOWANE DAJĄ PRAWO DO PIERWSZEŃSTWA ZASPOKOJENIA SIĘ Z MAJĄTKU SPÓŁKI POZOSTAŁEGO PO JEJ LIKWIDACJI PRZED AKCJONARIUSZAMI NIEUPRIWILEJOWANYMI.
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	200000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	350000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	637700
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E

2.Liczba akcji w danej serii	420000
3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki		
1.Sposób reprezentacji spółki		PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I PROWADZENIA JEJ SPRAW JEST KOMPLEMENTARIUSZ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. SPOSÓB REPREZENTACJI KOMPLEMENTARIUSZA: DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ DO JEJ REPREZENTOWANIA W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO UPOWAŻNIENI SĄ PREZES LUB WICEPREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. W SKŁAD ZARZĄDU KOMPLEMENTARIUSZA WCHODZĄ: ROBERT MAJKOWSKI - PREZES ZARZĄDU I MICHAŁ DARIUSZ BUTSCHER - WICEPREZES ZARZĄDU.
Podrubryka 1		
Dane komplementariuszy reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	0000389370

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	2	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	3	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	4	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	6	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

7	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
8	66, 19, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
9	82, 2, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRÓW TELEFONICZNYCH (CALL CENTER)
10	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	20.07.2011	08.02.2010-31.12.2010
	2	25.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	26.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	16.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	08.02.2010-31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	08.02.2010-31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2010

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 29.10.2015
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

10.2. UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA LUB UMOWY SPÓŁKI ORAZ TREŚĆ PODJĘTYCH UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA LUB ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW W SPRAWIE ZMIAN STATUTU SPÓŁKI LUB UMOWY NIE ZAREJESTROWANYCH PRZEZ SĄD

STATUT SPÓŁKI

**„STATUT SPÓŁKI
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA
KOMANDYTOWO-AKCYJNA
/tekst jednolity/
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Spółka będzie prowadzona pod firmą: Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna.
2. Spółka może używać nazwy firmy w skrócie: Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.

§ 2

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 3

Czas trwania Spółki jest nieokreślony.

§ 4

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały, przedsiębiorstwa, zakłady, przedstawicielstwa, fundacje w kraju i za granicą, zakładać lub przystępować do istniejących już spółek z udziałem kapitału krajowego lub zagranicznego oraz uczestniczyć w organizacjach gospodarczych na terenie kraju i za granicą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

II PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

Lp.	Rodzaj działalności	numer PKD
1.	Pozostałe pośrednictwo pieniężne	64.19.Z

2.	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	64.99.Z
3.	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	68
4.	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	70.10.Z
5.	Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	43.1
6.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.1
7.	Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	64.9
8.	Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	66.19
9.	Działalność centrów telefonicznych (call center)	82.2

2. W przypadku gdy prowadzenie działalności w ramach jednego z przedmiotów działalności wymienionych w ust.1 wymaga uzyskania odpowiedniego zezwolenia, licencji lub koncesji, Spółka rozpocznie prowadzenie działalności w tym zakresie dopiero po uzyskaniu takiego zezwolenia, licencji lub koncesji.-----

III ZAŁOŻYCIELE, WSPÓLNICY I ICH WKŁADY

§ 6

Założycielami Spółki są:-----

- Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

- Robert Majkowski, -----

- Potemma, -----

§ 7

1. Wspólnikiem odpowiadającym za zobowiązania Spółki bez ograniczeń jest Komplementariusz. Komplementariuszem jest spółka pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 29, kod pocztowy: 00-867. -----
2. Ogół praw i obowiązków Komplementariusza może być przeniesiony na inną osobę tylko po uzyskaniu zgody wszystkich pozostałych komplementariuszy. W przypadku braku innych Komplementariuszy, ogół praw i obowiązków Komplementariusza może być przeniesiony na inną osobę bez zgody akcjonariuszy. -----
3. Komplementariusz może być jednocześnie akcjonariuszem Spółki. -----

§ 8

Za zgodą wszystkich dotychczasowych komplementariuszy dotychczasowy akcjonariusz może uzyskać status komplementariusza, albo osoba trzecia może przystąpić do spółki w charakterze komplementariusza. -----

§ 9

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.657.700,00 zł (jeden milion sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych) i dzieli się na: -----
 - 1) 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 50.000 o wartości nominalnej i emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, -----
 - 2) 200.000 (dwieście tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii B o numerach od 1 do 200.000 o wartości nominalnej i emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, -----
 - 3) 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii C o numerach od 1 do 350.000 o wartości nominalnej i emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja,--
 - 4) 637.700 (sześćset trzydzieści siedem tysięcy siedemset) akcji zwykłych imiennych serii D o numerach od 1 do 637.700 o wartości nominalnej i emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja,-----
 - 5) 420.000,00 zł (czteryście dwadzieścia tysięcy złotych) akcji zwykłych imiennych serii E o numerach od 1 do 637.700 o wartości nominalnej i emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja.-----
2. Zebranie kapitału zakładowego następuje przez objęcie akcji pierwszej emisji przez

akcjonariuszy Spółki w następujący sposób: -----

- 1) Robert Majkowski obejmuje 1 (jedną) akcję imienną serii A o numerze 1 o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) i pokrywa ją w całości gotówką w kwocie 1,00 zł (jeden złoty). Wpłata na akcję zostanie dokonana przed zarejestrowaniem Spółki.-----
- 2) Potemma obejmuje 1 (jedną) akcję imienną serii A o numerze 2 o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) i pokrywa ją w całości gotówką w kwocie 1,00 zł (jeden złoty). Wpłata na akcję zostanie dokonana przed zarejestrowaniem Spółki.-----
- 3) Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie obejmuje 49.998 akcji imiennych serii A o numerach od 3 do 50.000 o wartości nominalnej 1,00- zł (jeden złoty) każda akcja i pokrywa je gotówką w kwocie 12.499,50 zł (dwanaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy), co stanowi $\frac{1}{4}$ (jedną czwartą) wartości nominalnej tychże akcji. Wpłata na akcje w powyższej wysokości zostanie dokonana przed zarejestrowaniem Spółki.-----
3. Akcje obejmowane przez Roberta Majkowskiego i Potemma zgodnie z ustępami poprzedzającymi są uprzywilejowane: -----
 - co do prawa głosu w ten sposób, że na każdą akcję przypadają 2 (dwa) głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.-----
 - co do dywidendy w ten sposób, że dywidenda z tych akcji wynosi 150 (sto pięćdziesiąt procent) dywidendy przysługującej z akcji nieuprzywilejowanej. -----
 - co do podziału majątku Spółki w ten sposób, że akcje uprzywilejowane dają prawo do pierwszeństwa zaspokojenia się z majątku Spółki pozostałego po jej likwidacji przed akcjonariuszami nieuprzywilejowanymi.-----
4. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony za zgodą Komplementariusza. Podwyższenia kapitału zakładowego można dokonać w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych akcji.-----
5. Spółka może tworzyć kapitały inne niż zakładowy.-----

§ 10

1. Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą Komplementariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę.-----

2. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).-----

§ 11

1. Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Komplementariusza udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wniosek akcjonariusza powinien określać: ilość zbywanych akcji, nazwisko lub nazwę podmiotu na rzecz którego akcjonariusz zamierza zbyć akcje oraz cenę sprzedaży akcji. -----
2. Jeżeli Komplementariusz odmówi udzielenia akcjonariuszowi zgody, o której mowa w ust 1 powyżej, Komplementariusz, w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty zgłoszenia wniosku przez akcjonariusza, jest zobowiązany do wskazania akcjonariuszowi nabywcy, który nabędzie akcje za cenę zakupu równą cenie sprzedaży oznaczonej przez akcjonariusza w sposób wskazany w ust. 1, potwierdzoną ofertą złożoną akcjonariuszowi przez kupującego i przedstawioną Komplementariuszowi wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust 1. -----
3. Jeżeli Komplementariusz nie wskaże akcjonariuszowi nabywcy akcji w warunkach i terminie wskazanym w ust. 2, wówczas akcjonariusz będzie mógł zbyć akcje podmiotowi wskazanemu w swoim wniosku, o którym mowa w ust. 1 za cenę wskazaną w tym wniosku.-----
4. Zbycie oraz zastawienie akcji Spółki z naruszeniem postanowień niniejszego paragrafu jest w stosunku do Spółki bezskuteczne. Zbycie akcji w postępowaniu egzekucyjnym nie wymaga zgody Komplementariusza. -----

§ 12

1. W przypadku wystąpienia Komplementariusza ze spółki wartość jego udziału kapitałowego zostanie oznaczona na podstawie osobnego bilansu, uwzględniającego wartość zbywcą majątku Spółki.-----
2. Dla potrzeb obliczenia udziału kapitałowego Komplementariusza, o którym mowa w ust. 1 powyżej, jako dzień bilansowy zostanie przyjęty: -----
 - 1) w przypadku wypowiedzenia – ostatni dzień roku obrotowego, w którym upłynął termin wypowiedzenia,-----
 - 2) w przypadku ogłoszenia upadłości Komplementariusza – dzień ogłoszenia upadłości.-----
 - 3) w przypadku wyłączenia Komplementariusza na mocy prawomocnego orzeczenia sądu – dzień wniesienia pozwu.-----

3. Udział kapitałowy obliczony zgodnie z powyższymi ust. 1 i 2 niniejszego Statutu zostanie wypłacony w gotówce. -----
4. Jeżeli udział kapitałowy Komplementariusza wykaże, przy rozliczeniu o którym mowa w powyższym ust. 3, wartość ujemną, Komplementariusz jest zobowiązany do niezwłocznego wyrównania Spółce brakującej wartości przypadającej na ten udział kapitałowy. -----
5. Komplementariusz uczestniczy w zyskach i stratach wynikających ze spraw prowadzonych przez Spółkę, a jeszcze niedokończonych w momencie rozliczania jego udziału kapitałowego; zgodnie z ust. 3 oraz 4 powyżej. Komplementariusz może jednakże żądać od Spółki przedstawienia; wyjaśnień, rachunków, oraz podziału zysku i straty z końcem każdego roku obrotowego. -----

§ 13

Komplementariuszowi przysługuje zwrot kosztów i wynagrodzenie za reprezentowanie i prowadzenie spraw Spółki, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej. -----

IV PODZIAŁ ZYSKU SPÓŁKI

§ 14

1. W stracie Spółki wspólnicy uczestniczą proporcjonalnie do posiadanych akcji w kapitale zakładowym Spółki. -----
2. W zysku Spółki wspólnicy uczestniczą proporcjonalnie do posiadanych akcji w kapitale zakładowym Spółki z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 3 niniejszego aktu oraz z tym zastrzeżeniem, że uprawnienie do dodatkowego uczestnictwa w zysku spółki jest uprawnieniem osobistym Roberta Majkowskiego i Potemmy w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych. -----
3. Walne Zgromadzenie może postanowić o nie przekazywaniu w całości lub części wypracowanego w danym roku obrotowym zysku do wypłaty wspólnikom i przeznaczeniu go na inne cele, w szczególności na utworzenie kapitałów lub funduszy na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe). -----

§ 15

1. Datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne

Zgromadzenie. Termin wypłaty dywidendy nie powinien być dłuższy niż 2 (dwa miesiące) miesiące od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. -----

2. Akcjonariuszom przysługuje prawo do wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----

V ORGANY SPÓŁKI

Organem Spółki jest Walne Zgromadzenie. -----

§ 16

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Komplementariusz. -----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się najpóźniej w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrotowego. -----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Komplementariusz z własnej inicjatywy lub na pisemny uzasadniony wniosek akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 5 % (pięć procent) kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wraz z jego pisemnym uzasadnieniem uprawniony akcjonariusz lub akcjonariusze winni złożyć Komplementariuszowi Spółki na piśmie lub w postaci elektronicznej. -----
5. Komplementariusz zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia wniosku, o którym mowa w ust. 4. -----
6. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia. -----
7. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. -----
8. Jeżeli wszystkie akcje wyemitowane przez spółkę są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem walnego

zgromadzenia. Dzień wysłania listów uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli dany wspólnik uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----

§ 17

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Komplementariusz, uwzględniając proponowany porządek obrad zawarty we wniosku, o którym mowa w § 16 ust. 4, o ile wniosek taki został zgłoszony. -----
2. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 5% kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. -----
3. Żądanie, o którym mowa w ust. 2 powyżej, zgłoszone po dniu ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie traktowane jako wniosek o zwołanie kolejnego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

§ 18

1. Walne Zgromadzenie może podejmować ważne uchwały, jeżeli na Zgromadzeniu reprezentowanych jest nie mniej niż 50% (pięćdziesiąt procent) łącznej liczby głosów uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu. -----
2. Każdej akcji, w tym akcji należącej do Komplementariusza, przysługuje 1 (jeden) głos na Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 3 niniejszego aktu. -----
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, o ile przepisy kodeksu spółek handlowych lub postanowienia niniejszego Statutu nie przewidują inaczej. -----
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego wspólnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu. -----

§ 19

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia oprócz innych spraw, wymienionych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa i w niniejszym statucie, wymaga: -----
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania komplementariuszy z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, -----

- 2) udzielenie Komplementariuszowi prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków, -----
 - 3) wybór biegłego rewidenta, -----
 - 4) rozwiązanie Spółki. -----
2. Zgody wszystkich komplementariuszy wymagają, pod rygorem nieważności, uchwały walnego zgromadzenia w sprawach: -----
- 1) powierzenia prowadzenia spraw oraz reprezentowania Spółki jednemu albo kilku komplementariuszom, -----
 - 2) podziału zysku za rok obrotowy w części przypadającej akcjonariuszom, -----
 - 3) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania, -----
 - 4) wyrażanie zgody na zbywanie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tych prawach, -----
 - 5) podwyższenia i obniżenia kapitału zakładowego, -----
 - 6) emisji obligacji, -----
 - 7) połączenia i przekształcenia Spółki, -----
 - 8) zmiany statutu, -----
 - 9) rozwiązania Spółki. -----
3. Nabywanie lub obciążanie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tych prawach nie wymaga zgody żadnego organu Spółki, tj. ani zgody komplementariuszy ani uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 20

Walne Zgromadzenie otwiera Komplementariusz lub osoba przez niego wskazana. -----

V REPREZENTACJA SPÓŁKI

§ 21

1. W stosunkach zewnętrznych w zakresie wszystkich sądowych i pozasądowych czynności związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółkę reprezentować będzie Komplementariusz samodzielnie. -----
2. Akcjonariusz może reprezentować Spółkę jedynie na podstawie pełnomocnictwa. -----

VI FINANSOWANIE SPÓŁKI I KAPITAŁY SPÓŁKI**§ 22**

1. W celu finansowania własnej działalności, Spółka będzie mogła zawierać umowy pożyczek/umowy kredytowe z własnymi Wspólnikami lub Akcjonariuszami lub instytucjami finansowymi w Polsce lub za granicą.-----
2. Umowy pożyczki będą mogły być zawierane w złotych lub w walutach obcych, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tej materii. -----

§ 23

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
2. W Spółce tworzy się kapitały:-----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) inne kapitały i fundusze wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub utworzone decyzją Komplementariusza. -----

§ 24

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, z tym, że pierwszy rok obrachunkowy spółki kończy się w dniu 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2010 (dwa tysiące dziesiątego) roku. -----

VII ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI**§ 25**

1. Spółka ulegnie rozwiązaniu w przypadkach określonych w art. 148 kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem że, wystąpienie jedyne go komplementariusza lub ogłoszenie jego upadłości nie stanowi przyczyny rozwiązania Spółki. -----
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 powyżej, dotychczasowy jedyny komplementariusz będzie zobowiązany, przed dniem ogłoszenia upadłości lub wystąpienia ze Spółki do:-----
 - 1) wyrażenia zgody, zgodnie z art. 136 Kodeksu spółek handlowych oraz § 8 niniejszego statutu, na przystąpienie do Spółki osoby trzeciej w charakterze

- komplementariusza lub uzyskanie przez dotychczasowego akcjonariusza Spółki
statutu komplementariusza oraz-----
2) wyrażenia zgody na dokonanie zmian niniejszego Statutu. -----

§ 26

Komplementariuszowi uprawnionemu do reprezentowania Spółki i prowadzenia jej spraw
przysługuje prawo rozwiązania Spółki za 6 (sześć) miesięcznym wypowiedzeniem. -----

VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne
przepisy prawa.”-----

10.3. PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM

10.3.1. UCHWAŁA NR 1 Z DNIA 21.11.2014 R. NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B

Kancelaria Notarialna
Grzegorz Rogala Notariusz
Rondo ONZ nr 1
00-124 Warszawa
tel. 22 8908970 (71-72)
e-mail rogala@notariusze.waw.pl
www.notariusz-rogala.pl

WYCIĄG

Repertorium A nr 16498/2014

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego pierwszego listopada dwa tysiące czternastego roku (21.11.2014) Grzegorz Rogala notariusz w Warszawie, prowadzący Kancelarię Notarialną przy ulicy Rondo ONZ nr 1, sporządził w budynku biurowym w Warszawie przy Alei Jana Pawła II nr 29, protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie**, adres: 00-867 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 29 (REGON 142401602, NIP 5272628761), wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000354255 (zwanej dalej także „Spółką”), prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do okazanego przy niniejszym akcie, wykonanego w dniu dzisiejszym, wydruku komputerowego z wyszukiwarki podmiotów Krajowego Rejestru Sądowego, zamieszczonej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ms.gov.pl, zawierającej informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, które to Zgromadzenie odbyło się w dniu dzisiejszym w budynku biurowym w Warszawie przy Alei Jana Pawła II nr 29, -----

PROTOKÓŁ

NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

(...)

Uchwała nr 1

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą
Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 listopada 2014 roku**

1

w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii B

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działającej pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”) uchwala, co następuje: -----

„§ 1.

1. Wyemitować w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o obligacjach (oferta publiczna) w terminie ustalonym wspólnie z Oferującym, którym będzie INVISTA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Chałubińskiego 8. do 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii B („Obligacje”) o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej kwocie nominalnej równej kwocie emisyjnej i wynoszącej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych. -----
2. Na potrzeby emisji Obligacji Emitent sporządzi memorandum informacyjne, stosownie do art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r., nr 222, poz. 1382, z późn. zm.). W przypadku dojścia emisji do skutku, Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Rynku ASO Catalyst. -----
3. Środki uzyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na budowanie nowego oraz utrzymanie obecnego portfela umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Spółka staje się właścicielem nieruchomości mieszkalnych. W szczególności środki z emisji zostaną przeznaczone na wypłatę świadczeń dla Seniorów, ponoszenie opłat eksploatacyjnych oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem posiadanymi nieruchomościami oraz administrowaniem umów renty odpłatnej i dożywocia. -----
4. Celem emisji jest także bieżące zarządzanie płynnością Emitenta, w tym dokonywanie lokat oraz obsługa i spłata innych zobowiązań finansowych Emitenta. -----
5. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 8,5% w stosunku rocznym. Odsetki od Obligacji wypłacane będą w okresach co 3

miesiące. Obligacje będą obligacjami 36-miesięcznymi z możliwością przedterminowego wykupu. -----

6. Obligacje emitowane są jako obligacje zabezpieczone. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji serii B będzie poręczenie majątkowe Spółki Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem 00-867, Al. Jana Pawła II 29, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000318000, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem. Wysokość poręczenia będzie wynosić 150% wartości emisji. Umowa poręczenia została zawarta w dniu 21 listopada 2014 roku.-----
7. Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.-----

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.” -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że oddano ważne głosy z 1.657.700 akcji, co stanowi 100 % w kapitale zakładowym, łączna liczba ważnych głosów wynosi 1.657.702, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło w głosowaniu jawnym 1.657.702 głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” Uchwałę nr 1. -----

(...)

W tym miejscu Robert Majkowski działający w imieniu spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 00-867 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 29 (REGON 141621017, NIP 5272589498), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000389370, jako Prezes Zarządu upoważniony do samodzielnej reprezentacji tej Spółki – będącej jedynym Komplementariuszem spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, stosownie do okazanego wykonanego w dniu dzisiejszym, wydruku komputerowego z wyszukiwarki podmiotów Krajowego Rejestru Sądowego, zamieszczonej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości

www.ms.gov.pl, zawierającej informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wyraża zgodę na podjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powyższych Uchwał nr 1, 2, 3 i 4 stosownie do treści art. 146 § 2 oraz § 19 ust. 2 pkt 4) i 6) Statutu Spółki.-----

(...)

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginalne właściwe podpisy.

Repertorium A nr 16505 /2014

Wypis ten został wydany Spółce.

Pobrano:

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 237) w kwocie 24,00 zł,
 - podatek do towarów i usług (VAT) 23 % na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku w kwocie 5,52 zł.
- Warszawa, dnia 21.11.2014 roku.



NOTARIUSZ
Grzegorz Rogala

**10.3.2. UCHWAŁA NR 1 KOMPLEMENTARIUSZA Z DNIA 21.11.2014 R. WYRAŻAJĄCA ZGODĘ
NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII B**

**Uchwała nr 1
Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
z dnia 21 listopada 2014 r.
w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji
na okaziciela serii B przez spółkę Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.**

Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Komplementariusz”), działając jako jedyny komplementariusz uprawniony do prowadzenia spraw spółki działającej pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”), na podstawie art. 146 § 2 pkt. 6 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt. 6 Statutu Emitenta postanawia:

§ 1

1. Wyrazić zgodę na emisję Obligacji serii B Emitenta w trybie oferty publicznej, przyjętą uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 21 listopada 2014 r.
2. Wyrazić zgodę na warunki emisji obligacji przyjęte w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta wraz z załącznikiem nr 1 z dnia 21 listopada 2014 r.
3. Dokonuje się emisji nie mniej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) i nie więcej niż 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B, nie mających formy dokumentu, o stałym oprocentowaniu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej nie mniej niż 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych) i nie więcej niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) („Obligacje”), na warunkach określonych w załączonym do niniejszej uchwały dokumencie stanowiącym warunki emisji Obligacji.
4. Próg dojścia emisji do skutku wynosi 3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji.
5. Obligacje zostaną zaoferowane wybranym inwestorom.
6. Obligacje będą oferowane za pośrednictwem domu maklerskiego Invista Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu jedynego komplementariusza
Spółki - Fundusz Hipoteczny Dom S.A.



Załączniki:
Warunki emisji Obligacji.

10.3.3. UCHWAŁA NR 1 KOMPLEMENTARIUSZA Z DNIA 8.12.2014 R. W SPRAWIE PRZEDŁUŻENIA EMISJI OBLIGACJI SERII B I PRZYJĘCIA TEKSTU JEDNOLITEGO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B

**Uchwała nr 1
Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
z dnia 8 grudnia 2014 r.**

w sprawie przedłużenia emisji Obligacji na okaziciela serii B oraz przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji zabezpieczonych Obligacji na okaziciela serii B Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Komplementariusz”), działając jako jedyny komplementariusz uprawniony do prowadzenia spraw spółki działającej pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”), na podstawie art. 146 § 2 pkt. 6 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt. 6 Statutu Emitenta postanawia, co następuje:

§ 1

1. Wydłuża się termin na składanie zapisów na Obligacje na okaziciela serii B Emitenta do 15 grudnia 2014 r.
2. Wydłuża się termin na dokonywanie wpłat na Obligacje na okaziciela serii B Emitenta do 16 grudnia 2014 r.
3. Ustala się dzień przydziału Obligacji na okaziciela serii B Emitenta na dzień 17 grudnia 2014 r. (Dzień Emisji).

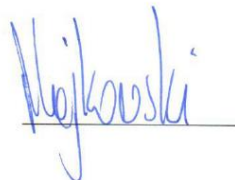
§ 2

Przyjmuje się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii B, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu jedynego komplementariusza
Spółki - Fundusz Hipoteczny Dom S.A.



Załączniki:

Warunki emisji Obligacji.

10.3.4. UCHWAŁA NR 1 Z DNIA 2.06.2015 R. NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY W SPRAWIE PRZYJĘCIA NOWEGO BRZMIENIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B

Kancelaria Notarialna
Grzegorz Rogala Notariusz
Rondo ONZ nr 1
00-124 Warszawa
tel. 22 8908970 (71-72)
e-mail rogala@notariusze.waw.pl
www.notariusz-rogala.pl

WYPIS

Repertorium A nr 6871 /2015

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego czerwca dwa tysiące piętnastego roku (2.06.2015) Grzegorz Rogala notariusz w Warszawie, prowadzący Kancelarię Notarialną przy ulicy Rondo ONZ nr 1, sporządził w lokalu Kancelarii, protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna** z siedzibą w Warszawie, adres: 00-867 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 29 (REGON 142401602, NIP 5272628761), wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000354255 (zwanej dalej także „Spółką”), prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, stosownie do okazanego przy niniejszym akcie, wykonanego w dniu dzisiejszym, wydruku komputerowego z wyszukiwarki podmiotów Krajowego Rejestru Sądowego, zamieszczonej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ms.gov.pl, zawierającej informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, które to Zgromadzenie odbyło się w dniu dzisiejszym w lokalu Kancelarii.-----

PROTOKÓŁ

NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki otworzył Pan Robert Majkowski i oświadczył, że w dniu dzisiejszym odbywa się w budynku położonym w Warszawie przy Alei Jana Pawła II nr 29 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia oraz jego zdolności do powzięcia uchwał oraz przyjęcie porządku obrad.

3. Podjęcie uchwały nr 1 w sprawie przyjęcia nowego brzmienia Warunków Emisji Obligacji serii B.-----

4. Zamknięcie obrad.-----

Do punktu 2 porządku obrad: -----

Następnie Pan Robert Majkowski zaproponował wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Na Przewodniczącego Zgromadzenia został wybrany w głosowaniu tajnym (1.657.700 akcji, z których oddano ważne głosy, stanowiących 100% kapitału zakładowego, łącznie oddano 1.657.702 głosy, w tym 1.657.702 głosy „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) Pan Robert Majkowski, który oświadczył, że wybór ten przyjmuje.----

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją, a następnie stwierdził, że na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% kapitału zakładowego Spółki, to jest 1.657.700 akcji.-----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, wobec czego Zgromadzenie dzisiejsze – stosownie do art. 405 § 1 w zw. z art. 126 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych – zdolne jest do podejmowania uchwał pomimo tego, iż nie zostało ono formalnie zwołane.-----

Do punktu 3 porządku obrad: -----

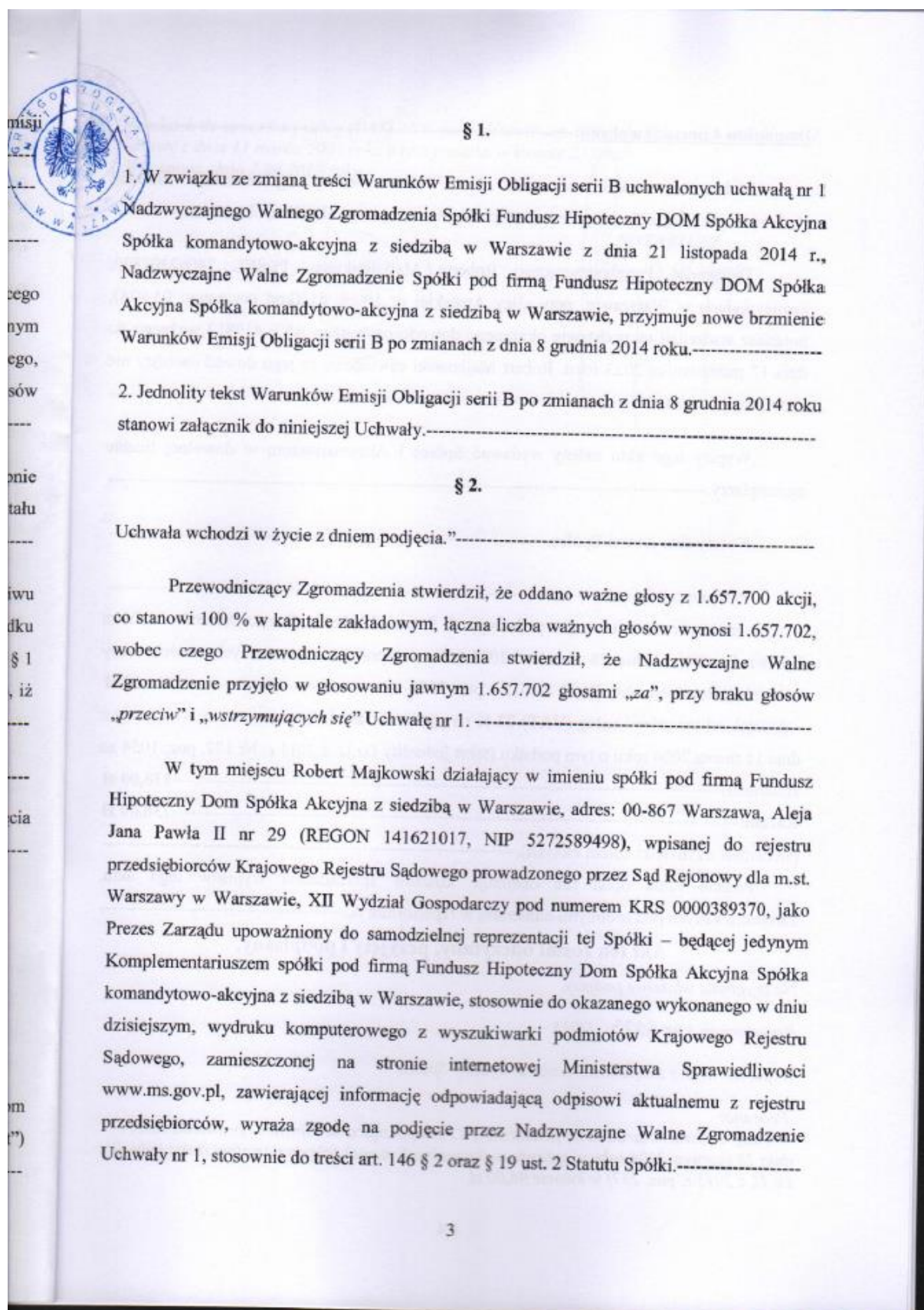
Zgodnie z porządkiem obrad, Przewodniczący zaproponował głosowanie w sprawie podjęcia uchwały nr 1 o następującej treści: -----

Uchwała nr 1

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą
Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 2 czerwca 2015 roku**

w sprawie przyjęcia nowego brzmienia Warunków Emisji Obligacji serii B

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działającej pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”) uchwala, co następuje:-----



Do punktu 4 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia zamknął Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, załączając do niniejszego aktu listę obecności.

Tożsamość Przewodniczącego Roberta Majkowskiego, PESEL [REDAKOWANE] zamieszkałego w Warszawie, przy ulicy [REDAKOWANE] (kod pocztowy: [REDAKOWANE]) notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego [REDAKOWANE] ważnego do dnia 17 października 2023 roku. Robert Majkowski oświadcza, że jego dowód osobisty nie stracił swojej ważności.

Wypisy tego aktu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej liczbie egzemplarzy.

Koszty aktu ponosi Spółka.

Pobrano przelewem:

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 9 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 237) -----**600,00 zł**
 - podatek od towarów i usług (VAT) 23 % na podstawie art. 146 a w zw. z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zmianami)-----**138,00 zł**
 - Razem:**-----**738,00 zł**
- (siedemset trzydzieści osiem złotych).

Podana suma opłat nie obejmuje kosztów sporządzenia wypisów tego aktu, zarejestrowanych pod osobnymi numerami w repertorium A.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

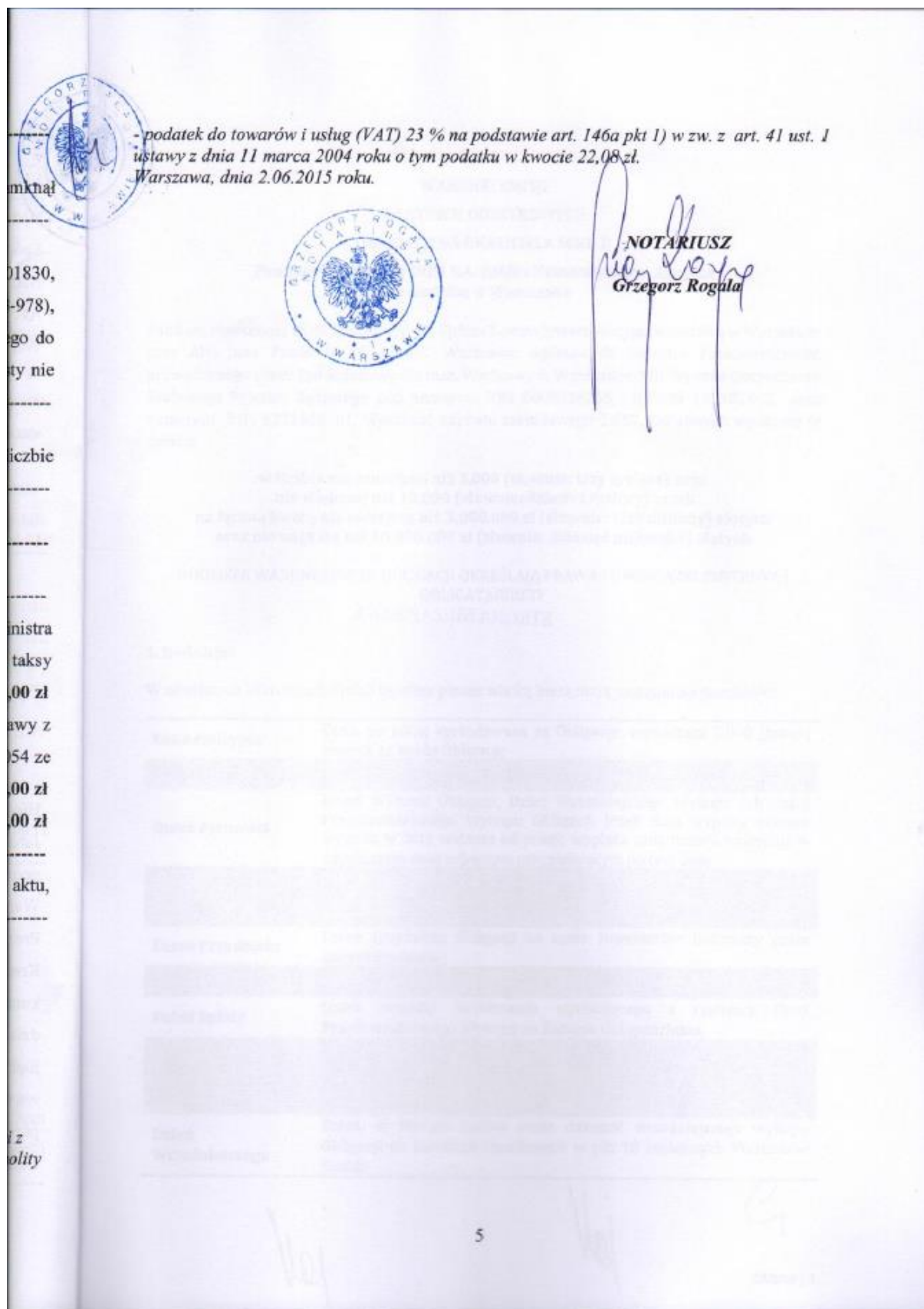
Na oryginale właściwe podpisy.

Repertorium A nr 6873 /2015

Wypis ten wraz z załącznikiem został wydany Spółce.

Pobrano:

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 237) w kwocie 96,00 zł,



10.4. DOKUMENT OKREŚLAJĄCY WARUNKI EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

10.4.1. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B

10.4.1.1. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B PO ZMIANACH Z DNIA 8.12.2014 R.

WARUNKI EMISJI 3-LETNICH ODSETKOWYCH OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka Komandytowo- Akcyjna
z siedzibą w Warszawie

Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy Alei Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000354255, REGON 142401602 oraz numerem NIP: 5272628761. Wysokość kapitału zakładowego 1.657.700 złotych wpłacony w całości;

w liczbie nie mniejszej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) oraz
nie większej niż 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk
na łączną kwotę nie mniejszą niż 3.000.000 zł (słownie: trzy miliony) złotych
oraz nie większą niż 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów) złotych

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I
OBLIGATARIUSZY

1. Definicje:

W niniejszych Warunkach Emisji terminy pisane wielką literą mają następujące znaczenie:

Cena emisyjna	Cena, po jakiej sprzedawane są Obligacje, wynosząca 1.000 [tysiąc] złotych za każdą Obligację
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału Obligacji i pierwszy dzień Okresu Odsetkowego
Dzień Płatności	Dzień Wykupu Obligacji, Dzień Wcześniejszego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu
Dzień Przedterminowego Wykupu	Dzień, w którym dokonany będzie przedterminowy wykup na zasadach określonych w pkt. 18 niniejszych Warunków Emisji
Dzień Przydziału	Dzień przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów dokonany przez Zarząd Emitenta
Dzień Roboczy	Dzień roboczy, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy
Dzień Spłaty	Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek	Dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, który przypadać będzie na 6 [sześć] Dni Roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego
Dzień Wcześniejszego	Dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 18 niniejszych Warunków Emisji



Strona | 1

Wykupu na Żądanie Emitenta	
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 18 grudnia 2017 r.
Emitent, Spółka, FH DOM S.A. S.K.A.	Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Ewidencja	Ewidencja Obligatariuszy prowadzona przez firmę inwestycyjną
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z późn. zm.)
Kupon, Kupon odsetkowy	Stała stawka oprocentowania Obligacji wynosząca 8,5% w skali roku.
Obligacje, Obligacje serii B	Nie mniej niż 3.000 i nie więcej niż 10.000 sztuk Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, rozpoczynający się w Dniu Emisji i kończący się po upływie dwóch lat w Dniu Wykupu
Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 18.3 niniejszych Warunków emisji
Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	Prawo Spółki do dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 18.2 niniejszych Warunków emisji
zł	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2014 r. poz. 730)
Warunki Emisji	Niniejsze warunki Emisji Obligacji serii B uchwalone na podstawie Zarząd, Zarząd Komplementariusza Spółki, Zarząd Komplementariusza Emitenta
	Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM S.A.

2. Postanowienia ogólne:

Obligacja serii B jest papierem wartościowym emitowanym w serii, niemającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Wartości Nominalnej i kwoty odsetek na zasadach i w terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Prawa wynikające z



Strona | 2

Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji w Ewidencji, w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO na rynku Catalyst.

3. Podstawa prawna emisji Obligacji:

Obligacje na Okaziciela serii B zostały wyemitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach, Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie emisji i przyjęcia warunków emisji Obligacji na okaziciela serii B, oraz uchwały Zarządu Komplementariusza w sprawie wyrażenia zgody na treść oraz emisję Obligacji serii B.

4. Oznaczenie Obligacji:

Obligacje na okaziciela serii B.

5. Cel emisji:

Celem emisji jest uzyskanie środków z przeznaczeniem na budowanie nowego oraz utrzymanie obecnego portfela umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Spółka staje się właścicielem nieruchomości mieszkalnych. W szczególności środki z emisji zostaną przeznaczone na wypłatę świadczeń dla Seniorów, ponoszenie opłat eksploatacyjnych oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem posiadanymi nieruchomościami oraz administrowaniem umów renty odpłatnej i dożywocia.

Celem emisji jest także bieżące zarządzanie płynnością Emitenta, w tym dokonywanie lokat oraz obsługa i spłata innych zobowiązań finansowych Emitenta.

6. Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o Obligacjach):

3.000.000 zł (słownie: trzy miliony) złotych.

7. Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem:

10 (słownie: dziesięć) sztuk Obligacji.

8. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:

10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).

9. Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: tysiąc złotych).



Strona | 3

10. Cena emisyjna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: tysiąc złotych).

11. Okres Odsetkowy:

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w kolejnym dniu po dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu i kończy się po upływie 3 (trzech) miesięcy.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) dni roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 17 grudnia 2014 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co 3 miesiące Kupon, według stałej stopy procentowej w wysokości 8,5 % (osiem i 50/100procent) w stosunku rocznym.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = 8,5\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Strona | 4

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego *)	Dzień Płatności Odsetek	Data Ustalenia Praw Do Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	2014-12-17	2015-03-17	2015-03-17	2015-03-09	90
II	2015-03-17	2015-06-17	2015-06-17	2015-06-09	92
III	2015-06-17	2015-09-17	2015-09-17	2015-09-09	92
IV	2015-09-17	2015-12-17	2015-12-17	2015-12-09	91
V	2015-12-17	2016-03-17	2016-03-17	2016-03-09	91
VI	2016-03-17	2016-06-17	2016-06-17	2016-06-09	92
VII	2016-06-17	2016-09-17	2016-09-19	2016-09-09	92
VIII	2016-09-17	2016-12-17	2016-12-19	2016-12-09	91
IX	2016-12-17	2017-03-17	2017-03-17	2017-03-09	90
X	2017-03-17	2017-06-17	2017-06-19	2017-06-08	92
XI	2017-06-17	2017-09-17	2017-09-18	2017-09-08	92
XII	2017-09-17	2017-12-17	2017-12-18	2017-12-08	91

*) Ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego będzie miał kupon zerowy

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu, kwoty przedterminowego Wykupu będzie kolejny dzień roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek lub po Dniu Wykupu lub po Dniu Przedterminowego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Uprawnionymi z tytułu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

W przypadku, gdy Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej nie będzie przypadła w dniu roboczym lub będzie przypadła na mniej niż 6 dni roboczych przed Końcem Okresu Odsetkowego wskazanym w Tabeli 1 powyżej, prawo do odsetek zostanie ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem.



Strona | 5

12. Terminy Oferty oraz Data (Dzień) Emisji/Dzień Przydziału Obligacji:

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminie od 24 listopada do 15 grudnia 2014 r. włącznie. Wpłaty na Obligacje będą przyjmowane w terminie od 24 listopada do 16 grudnia 2014 r. włącznie. Dla ważności zapisu Inwestor powinien w terminie złożyć prawidłowo wypełniony formularz zapisu oraz dokonać wpłaty na wskazany rachunek subskrypcyjny. Za datę wpłaty przyjmuje się datę uznania środków na subskrypcyjnym rachunku pieniężnym.

Dzień Emisji: 17 grudnia 2014 r.

13. Dzień rozpoczęcia naliczania odsetek od Obligacji:

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji (17 grudnia 2014 r.).

14. Przydział Obligacji:

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów liczby Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 6 Warunków Emisji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta. W ramach przydziału uznaniowego Emitent może, lecz nie musi brać pod uwagę kolejności składania przez Inwestorów Formularzy Zapisów oraz kolejności dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje. Zwraca się uwagę Inwestorom, że przy przydziale preferowane będą zapisy na największą liczbą Obligacji.

Podstawą dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Zapisu i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 10 Warunków Emisji.

Emitent zastrzega sobie możliwość nie przydzielenia Obligacji konkretnemu Inwestorowi (w tym przydzielenia w mniejszej liczbie niż objęta Formularzem Zapisu) mimo prawidłowo wypełnionego i złożonego Formularza Zapisu i dokonania odpowiedniej wpłaty na Obligacje. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane.

15. Ewidencja:

Zamiarem Emitenta jest zarejestrowanie Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Do czasu zarejestrowania emisji w KDPW ewidencja Obligatariuszy będzie prowadzona przez wybraną przez Emitenta firmę inwestycyjną. Pierwszy zapis w Ewidencji zostanie dokonany w Dacie Emisji. Prawa z Obligacji przysługiwać będą podmiotowi wpisanemu do Ewidencji.

Z chwilą zarejestrowania Obligacji w KDPW czynności związane z Ewidencją, w tym z obsługą świadczeń z Obligacji, będą wykonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz przez podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. Wówczas do Warunków Emisji i



Strona | 6

niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące Regulacje KDPW S.A.

16. Oprocentowanie:

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co 3 miesiące Kupon, według stałej stopy procentowej w wysokości 8,5% (osiem i 50/100 procent) w stosunku rocznym.

17. Płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji:

Obligacje serii B uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenie pieniężne polegające na zapłacie kwoty odsetek na warunkach podanych w pkt. 11 i 16 niniejszych Warunków Emisji,
- świadczenie polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminie określonych w pkt. 18 niniejszych Warunków Emisji, albo świadczenia pieniężnego związanego z Przedterminowym Wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych odpowiednio w pkt 18 niniejszych Warunków Emisji.

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu lub kwoty Przedterminowego Wykupu będzie kolejny dzień roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, po Dniu Wykupu, lub po Dniu Przedterminowego Wykupu przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

Świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji Emitent planuje realizować za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW, oraz za pośrednictwem firm inwestycyjnych prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. Świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji podlegać będą również wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego,

Wypłata świadczeń zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku braku rejestracji Obligacji w KDPW wypłata świadczeń odbędzie się za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję Obligacji, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza Zapisu.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:



Strona | 7

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) Wartość Nominalna.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

18. Wykup Obligacji

18.1. Wykup Obligacji w Dniu Wykupu

Każda Obligacja serii B zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu, o ile nie zostanie przedstawiona do wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. 18 grudnia 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba posiadanych Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza, z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

18.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji,
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 0,5%.

18.3. Opcja Wcześniejszego Wykup na żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać, przedterminowego wykupu Obligacji (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza) w przypadku wystąpienia w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji którejkolwiek z następujących okoliczności:

Strona | 8

- a) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta i stan ten utrzymuje się dłużej niż 14 dni roboczych,
- b) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość likwidacyjną lub układową,

Emitent zobowiązany jest do przekazywania w formie listu poleconego informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14 Dnia Roboczego po dniu otrzymania przez Obligatariusza listu poleconego bądź do 14 Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania tej informacji o tej okoliczności w formie Raportu Bieżącego.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres Emitenta oraz podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (Dzień Spłaty) przypadnie nie później niż w 30 Dniu Roboczym od dnia przekazania Raportu Bieżącego o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku podania informacji o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż 30 Dniu Roboczym od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu.

Kwota na jedną obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji, oraz
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

18.4 Przedterminowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

19. Rozliczenie wpłat i zwrot nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji niż wskazana w Formularzu Zapisu lub nieprzydzielenia Obligacji, zwrot środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji nastąpi na rachunek wskazany w Formularzu Zapisu, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 (słownie: siedem) Dni Roboczych od dnia przydziału Obligacji. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku niedojścia emisji do skutku, wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek Inwestora wskazany w Formularzu Zapisu, niezwłocznie ale nie później

Strona | 9

niż w terminie 7 (słownie: siedem) Dni Roboczych od dnia zakończenia przyjmowania Zapisów na Obligacje. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań. Inwestorowi nie będzie przysługiwało jakiejkolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji, jeżeli ich przechowywanie i zwrot nastąpi na warunkach i w terminach określonych w Propozycji Nabycia.

20. Przedawnienie:

Zgodnie z Art. 37a Ustawy o obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.

21. Zbywalność Obligacji:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń. Obligacje można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.

22. Status zobowiązań Emitenta:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

23. Wysokość i forma zabezpieczenia:

Obligacje serii B emitowane są jako obligacje zabezpieczone. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji serii B będzie poręczenie majątkowe udzielone przez Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000389370, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a Poręczycielem.

Umowa poręczenia została zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. („Umowa poręczenia”). Wysokość poręczenia będzie wynosić minimum 150% wartości emisji.

24. Zmiany:

Wszystkie postanowienia Warunków Emisji są ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiejkolwiek postanowienie Warunków Emisji okaże się lub stanie się niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne, wówczas postanowienie takie uznaje się za odrębne od pozostałych postanowień Warunków Emisji Obligacji i nie wpływa ono na zgodność z prawem, ważność, wykonalność i skuteczność pozostałych postanowień Warunków Emisji.

W przypadku, gdy jakiejkolwiek postanowienie Warunków Emisji okaże się lub stanie się niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się do dokonania niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia takiego postanowienia Warunków Emisji, w

Strona | 10

sposób oddający możliwie najwierniejszą treść wyrażoną w postanowieniu, które uznane zostało za niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne.

Emitent może bez zgody posiadaczy Obligacji dokonać: (i) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które nie stanowią zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

Pozostałe zmiany Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy wyrażonej w formie pisemnej.

25. Zawiadomienia

Zamiarem Emitenta jest, aby Obligacje serii B były przedmiotem obrotu na Rynku ASO Catalyst. Emitent obecnie, jako spółka, której akcje są notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect oraz w związku z emisją Obligacji serii B podlega i podlegać będzie obowiązkom informacyjnym określonym przez Ustawę o Ofercie oraz przez Regulamin ASO. Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane w formie raportów bieżących przekazywanych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Do momentu, w którym Spółka podlegać będzie obowiązkom informacyjnym wskazanym powyżej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:

c) w formie raportu bieżącego, oraz

d) na stronie: www.funduszhipoteczny.com

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum lub aneksów w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji papierów wartościowych, niemającą charakteru aneksów dotyczących informacji o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści Memorandum lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, Emitent będzie udostępniał do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum. Niezależnie od powyższego informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści Memorandum Informacyjnego lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po tym udostępnieniu do dnia wygaśnięcia ważności Memorandum będą udostępniane do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 godzin od wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji, w formie aneksu do Memorandum Informacyjnego oraz w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

26. Sprawozdania finansowe

W okresie od dokonania przydziału Obligacji do czasu ich całkowitego wykupu Emitent będzie udostępniał w formie raportów: roczne sprawozdania finansowe zbadane przez biegłego

Strona | 11

rewidenta wraz ze stosownymi opiniami i raportami oraz kwartalne raporty okresowe w terminach i zgodnie z zasadami obowiązującymi go jako Spółkę, której obligacje są notowane na Rynku ASO Catalyst. Emitent będzie zamieszczał sprawozdania finansowe na stronie internetowej www.funduszhipoteczny.com.

27. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Robert Wojewoda

Uwagi i wyjaśnienia Emitenta do Warunków Emisji Obligacji serii B

W przypadku wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst, Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w formie raportu bieżącego przekazywanego zgodnie z regulacjami obowiązującymi w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst w terminie nie krótszym, niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu.

W przypadku wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst, Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o wystąpieniu okoliczności uzasadniających wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Obligatariusza oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Ponadto Emitent informuje, iż zgodnie z pkt. 25 Warunków Emisji po wprowadzeniu Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst, Emitent będzie dokonywał wszelkich zawiadomień Obligatariuszy za pomocą raportów bieżących publikowanych zgodnie z Regulaminem ASO.

Emitent informuje, iż omyłkowo wskazano w pkt. 25 Warunków Emisji, iż akcje Emitenta są notowane w ASO na rynku NewConnect. Na rynku NewConnect notowane są akcje spółki dominującej Fundusz Hipoteczny DOM S.A., a nie akcje Emitenta.

W Warunkach Emisji omyłkowo wskazano w pkt. 26, iż Emitent będzie publikował kwartalne raporty finansowe zgodnie z zasadami obowiązującymi w ASO na rynku Catalyst. Ponieważ spółki notowane na rynku Catalyst mają obowiązek publikować raporty okresowe w formie raportów rocznym i półrocznych (zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu ASO), to Emitent będzie publikował raporty roczne i półroczne.

Ponadto, Emitent będzie publikował kwartalne wyniki finansowe na stronie www.funduszhipoteczny.com w zakładce Raporty okresowe / Raporty kwartalne, w postaci plików w formie excel zawierających bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitałach własnych za dany kwartał.

Kwartalne wyniki finansowe Emitenta są również uwzględniane w kwartalnych raportach dotyczących skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent. Raporty te są publikowane przez spółkę dominującą Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (notowaną na rynku NewConnect) i są dostępne na stronie www.funduszhipoteczny.com oraz na stronie www.newconnect.pl.

10.4.1.2. UMOWA PORĘCZENIA PRZEZ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**UMOWA O ŚWIADCZENIE NA RZECZ OSOBY TRZECIEJ**

Niniejsza umowa, zwana dalej „Umową”, została zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. w Warszawie, pomiędzy:

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000354255, kapitał zakładowy w wysokości 1.657.700,00 zł (w pełni opłacony), NIP: 5272628761, REGON: 142401602, zwaną dalej „**Emitentem**”, reprezentowaną przez jedynego komplementariusza:

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370, kapitał zakładowy w wysokości 360.000,00 zł (w pełni opłacony), NIP: 5272589498, REGON: 141621017, w imieniu której działa:

Robert Majkowski – Prezes Zarządu,

oraz

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370, kapitał zakładowy w wysokości 360.000,00 zł (w pełni opłacony) zł, NIP: 5272589498, REGON: 141621017, zwanym dalej „**Poręczycielem**”, reprezentowaną przez:

Michała Butschera – Wiceprzewodniczącą Zarządu

Emitent i Poręczyciel w dalszej części Umowy zwani są łącznie „**Stronami**”, a każdy indywidualnie „**Stroną**”.

Zważywszy, że:

- 1) Na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 listopada 2014 roku w sprawie emisji obligacji serii B oraz uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2014 roku w sprawie emisji obligacji serii B, Emitent wyemituje do 10.000 (słownie: dziesięciu tysięcy) obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej i emisyjnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (słownie: dziesięciu milionów złotych) („**Obligacje**”),
- 2) szczegółowe warunki, na których wyemitowane zostały Obligacje zostały określone w dokumencie stanowiącym warunki emisji tych Obligacji,
- 3) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji, zabezpieczeniem roszczeń obligatariuszy Obligacji („**Obligatariusze**”) z tytułu emisji Obligacji będzie m.in. poręczenie rozumiane jako umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 kodeksu cywilnego, udzielone do kwoty stanowiącej nie mniej niż równowartość 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji, zawarta przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy z Poręczycielem,
- 4) Strony zamierzają zawrzeć niniejszą umowę celem ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 3) powyżej.

Strony postanawiają, co następuje:



§ 1. Przedmiot Umowy

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji strony zawierają niniejszą Umowę będącą umową o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 kodeksu cywilnego, w ten sposób, że Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełniania na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.
2. Strony uznają, iż uzyskanie statusu Obligatariusza jest równoznaczne ze złożeniem Emitentowi oraz Poręczycielowi oświadczenia przez każdorazowego Obligatariusza o przyjęciu zabezpieczenia ustanowionego niniejszą Umową, tj. oświadczeniem o skorzystaniu ze świadczenia w rozumieniu art. 393 § 2 kodeksu cywilnego.
3. Maksymalna łączna suma zobowiązania Poręczyciela wynikająca z niniejszej Umowy wynosi 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych), co stanowi 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.
4. Zobowiązanie Poręczyciela dotyczy wszystkich, zarówno obecnych, jak i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikających z Obligacji.

§ 2. Sposób wykonania Umowy

1. W przypadku opóźnienia Emitenta w wykonaniu zobowiązania pieniężnego wynikającego z Obligacji, przed wezwaniem Poręczyciela do wykonania zobowiązania, Obligatariusz zobowiązany jest do uprzedniego wezwania Emitenta w formie pisemnej do wykonania tego zobowiązania we wskazanym w tym wezwaniu terminie. Jeżeli w zakreślonym Emitentowi terminie nie wykona on swojego zobowiązania pieniężnego wobec Obligatariusza, Obligatariusz jest uprawniony żądać od Poręczyciela, wskazując mu w tym celu odpowiedni termin, wykonania zobowiązania niewykonanego przez Emitenta. Żądanie takie powinno zostać skierowane w formie pisemnej na adres Emitenta, który jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania wezwania Poręczycielowi lub bezpośrednio na adres Poręczyciela wskazany w niniejszej Umowie.
2. Wszelkie zobowiązania Stron, o których mowa w niniejszej Umowie będą wykonywane zgodnie z warunkami, na których emitowane są Obligacje.
3. Poręczyciel oświadcza, iż są mu znane warunki, na których emitowane są Obligacje oraz akceptuje je.
4. Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom niniejszą Umowę w siedzibie Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji.

§ 3. Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron oraz pozostaje w mocy do czasu całkowitego wykupu Obligacji lub całkowitego wygaśnięcia zobowiązań wynikających z Obligacji, a zobowiązania wynikające z Umowy nie mogą być do tego czasu zmienione ani odwołane.
2. W przypadku gdy okaże się, że którekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy zostaną utrzymane w mocy, chyba, że z okoliczności wynikać w sposób oczywisty będzie, że bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Strony będą podejmować działania zmierzające do zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami ważnymi i skutecznymi o maksymalnie zbliżonym celu i treści.

§ 4. Doręczenia

1. Wszelką korespondencję związaną z realizacją Umowy, Strony będą sobie doręczać na adresy wskazane w komparycji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, co nie stanowi zmiany Umowy, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres.

§ 5. Postanowienia końcowe

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i jednym dla Obligatariuszy.


Emitent


Poręczyciel

10.5. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Agent Emisji	Dom Maklerski BDM S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Stojałowskiego 27, 43-300 Bielsko-Biała.
Autoryzowany Doradca	4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Łodzi, ul. Sienkiewicza 9, 90-113 Łódź.
ASO, Rynek ASO Catalyst	Rynek obligacji pod nazwą Catalyst będący alternatywnym systemem obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zgodnie z Regulaminem ASO.
Cena emisyjna	Cena, po jakiej sprzedawane są Obligacje, wynosząca 1.000 zł (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100) za każdą Obligację.
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału Obligacji i pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego.
Dzień Płatności Odsetek	W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w Warunkach Emisji obligacji serii B.
Dzień Przydziału	Dzień dokonanego przez Emitenta przydziału Obligacji na rzecz Obligatariuszy.
Dzień Roboczy	Dzień roboczy, wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy.
Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek	Dla danego Okresu Odsetkowego dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Inwestora świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, który przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony w Warunkach Emisji obligacji serii B.
Emitent, Spółka, Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna, spółka zależna	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa.
Ewidencja Obligacji	Ewidencja Obligacji prowadzoną na podstawie art. 5a ust. 2 i 3 Ustawy O Obligacjach do czasu rejestracji obligacji w KDPW.
Fundusz Hipoteczny DOM S.A., Komplementariusz, Spółka dominująca	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
Grupa Kapitałowa,	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie ze spółką zależną

Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie, Plac Powstańców Warszawy 1, 00-030 Warszawa.
Konto Sponsora Emisji	Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, konto depozytowe Agenta Emisji w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru rachunku papierów wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali nieprawidłowy numer rachunku papierów wartościowych.
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z 2014 r. poz. 265).
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje serii B	3.566 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100) każda, o 36 miesięcznym terminie wykupu, z terminem wykupu w dniu 10.12.2017 r.
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji.
Odsetki	Odsetki od Obligacji serii B, które będą wypłacane co 3 miesiące. Wysokość Kuponu jest obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Oprocentowanie stałe 8,5% w stosunku rocznym.
Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji obligacji serii B.
Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	Prawo Emitenta do przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji obligacji serii B.
Poręczenie majątkowe	Poręczenie majątkowe udzielone przez Poręczyciela (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 8 sierpnia 2014 r. umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej. Poręczenie to obejmuje majątek Poręczyciela. Na podstawie powyżej umowy Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii A stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części. lub Poręczenie majątkowe udzielone przez Poręczyciela (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.) na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 21 listopada 2014 r. umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej. Poręczenie to obejmuje majątek

	Poręczyciela. Na podstawie powyżej umowy Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii B stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.
Poręczyciel	Fundusz Hipoteczny DOM S.A., który na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 8 sierpnia 2014 r. umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii A stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części. lub Fundusz Hipoteczny DOM S.A., który na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 21 listopada 2014 r. umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii B stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
S.K.A.	Spółka komandytowo-akcyjna
Umowa poręczenia	Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej zawarta w dniu 8 sierpnia 2014 r. pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.), na podstawie której Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii A stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części. lub Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej zawarta w dniu 21 listopada 2014 r. pomiędzy Emitentem a Poręczycielem (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.), na podstawie której Poręczyciel przyjmuje na siebie obowiązek spełnienia na rzecz Obligatariuszy świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji serii B stanowiących zobowiązanie Emitenta w przypadku gdyby Emitent nie wykonał ich w całości lub części.
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2014 r. poz. 730 i 913), na podstawie której Emitent dokonał emisji Obligacji serii B. Powyższa ustawa została uchylona z dniem wejścia w życie (01.07.2015 r.) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238).
Ustawa o Obligacjach (nowa)	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238), która uchylila z dniem jej wejścia w życie (01.07.2015 r.) dotychczasową ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2014 r. poz. 730 i 913), na podstawie której Emitent dokonał emisji Obligacji serii B.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 94).
Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu

Ofercie	obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1382).
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991 Nr 80 poz. 350 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.).
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. 1983 Nr 45 poz. 207).
Warunki Emisji	Warunki Emisji Obligacji serii B przyjęte na podstawie Uchwały nr 1 z dnia 21 listopada 2014 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie emisji Obligacji serii B oraz uchwały z dnia 2 czerwca 2015 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie przyjęcia nowego brzmienia Warunków Emisji Obligacji serii B.
Zarząd, Zarząd Komplementariusza Spółki, Zarząd Komplementariusza Emitenta	Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa.
Złoty, zł, PLN	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 383, z późn. zm.).