

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



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
ZA ROK 2025**

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Otoczenie rynkowe Emitenta.....	3
3. Strategia rozwoju Emitenta	7
4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących.....	7
5. Istotne wydarzenia w Spółce w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Spółki	16
6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe.....	18
7. Zmiany w kapitałach Spółki	20
8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych	20
9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	21
10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	21
11. Wybrane wskaźniki finansowe	22
12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych.....	23
13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)	23
14. Posiadane przez Spółkę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane	23
15. Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2025 r.	24
16. Kurs akcji na dzień bilansowy.....	24
17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki	24
18. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	28
19. Otrzymana pomoc publiczna w związku z pandemią COVID-19	35

1. Podstawowe informacje o Spółce.

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

Źródłami przychodu Spółki są:

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

W dniu 16 grudnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001014257 ("Spółka Przejmowana"). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym skutek połączenia przestała istnieć Grupa Kapitałowa Emitenta.

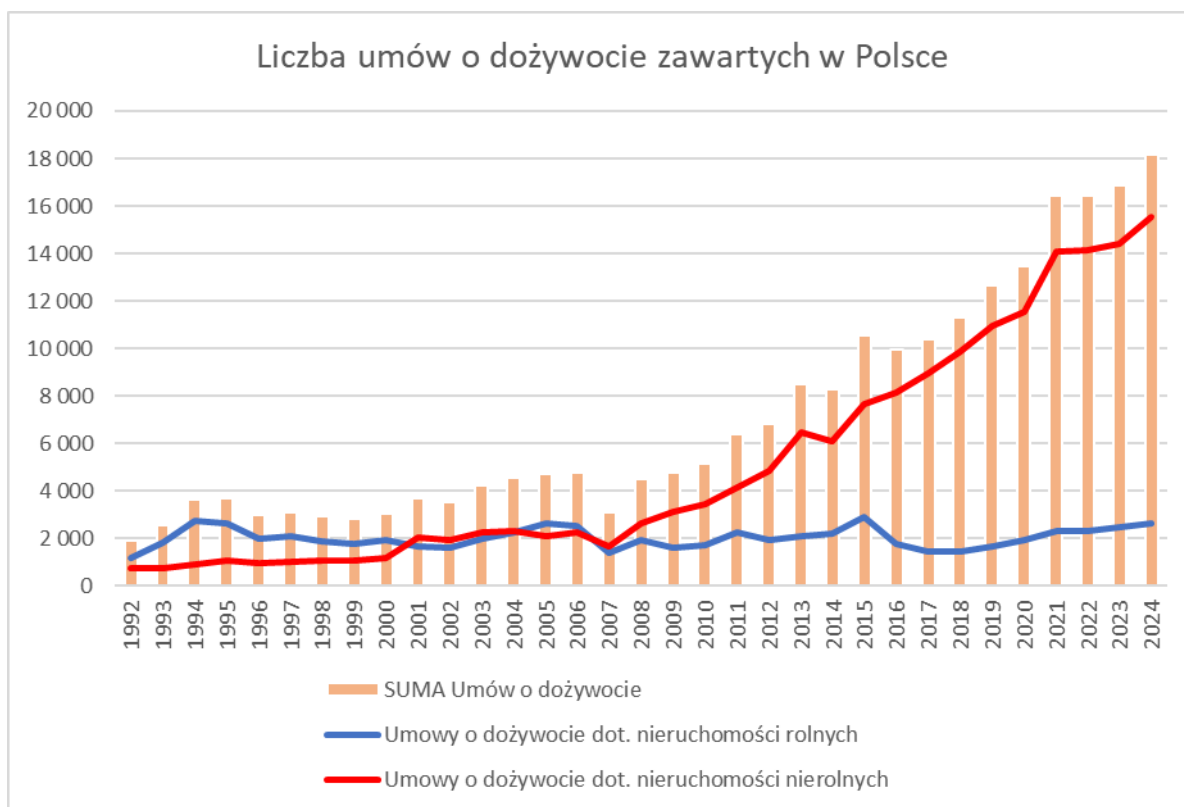
2. Otoczenie rynkowe Emitenta

Krajowy rynek renty dożywotniej za nieruchomość, na którym usługi świadczy Spółka jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Według danych Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (ZPF) na koniec 2024 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF zarządzały 403 umowami. Potencjał dalszego rozwoju rynku w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich). Ponadto zmiany demograficzne i starzenie się społeczeństwa powinny istotnie wpływać na wzrost zainteresowania usługami oferowanymi przez Spółkę.

Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w okresie działalności Emitenta, tj. od 2008 roku do końca 2024 roku zawarto w Polsce ponad 180 tys. umów o dożywocie dotyczących nieruchomości, z czego ponad 145 tys. dotyczyło nieruchomości nierolniczych. Z danych Ministerstwa wynika, że dynamika przyrostu umów o dożywocie dot. nieruchomości nierolniczych od 2008 roku, wynosi średniorocznie ponad 15 proc., a tylko w roku 2024 zawarto ponad 15,5 tys. nowych umów tego rodzaju. Poza umowami o dożywocie, funkcjonują w Polsce prywatne umowy pożyczek pod zastaw nieruchomości, umowy renty, w ramach których dochodzi do przeniesienia prawa własności

nieruchomości oraz inne rodzaje umów nienazwanych o charakterze ekonomicznym zbliżonym do hipoteki odwróconej. Wszystkie z nich mogłyby stanowić profesjonalny rynek w Polsce, gdyby tenże rynek był uregulowany, a umowy były zawierane w ramach profesjonalnej, nadzorowanej usługi finansowej. Niestety, umowy tego typu, w zdecydowanej większości nie są zawierane przez wyspecjalizowane instytucje, lecz przez osoby i podmioty, które nie posiadają kompetencji, wiedzy i kapitału do rzetelnej wyceny, oceny ryzyka oraz zagwarantowania wypełnienia obietnic i zobowiązań, składanych w ramach zawartych umów.

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze renty dożywotniej za nieruchomość instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od 2010 roku do końca roku 2024 Fundusze zrzeszone w ZPF wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 41,3 mln złotych, a w samym roku 2024 wypłaciły świadczenia o wartości 6,99 mln zł.



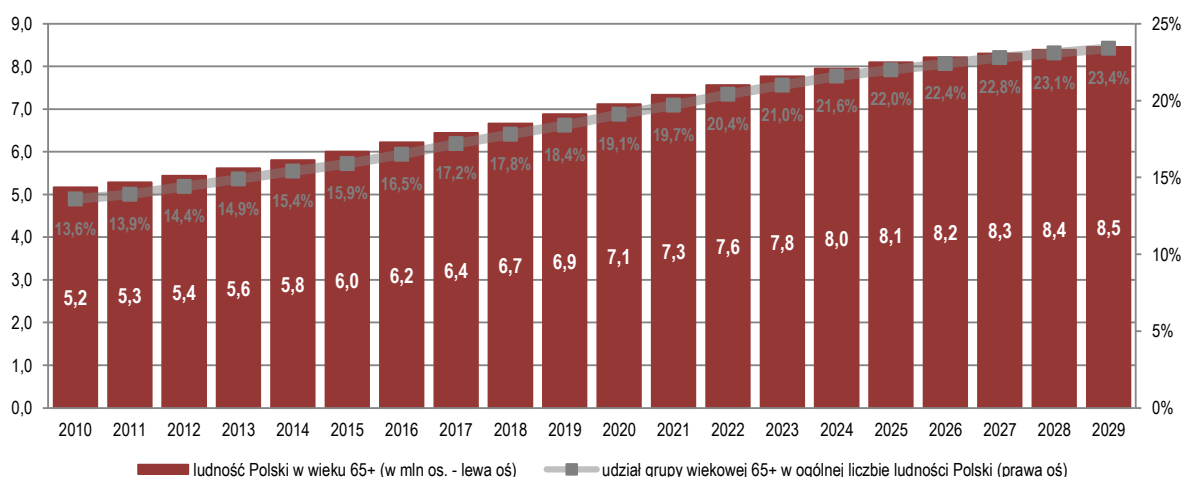
* Dane Ministerstwa Sprawiedliwości: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1209/resource/65594,akty-notarialne-w-latach-2013-2024>

Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

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

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

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



Źródło: GUS

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

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

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

15 grudnia 2014 roku weszła w życie Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która wprowadziła na polski rynek nowy produkt finansowy – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zbliżony do produktu oferowanego przez Fundusz Hipoteczny DOM. Zarząd Spółki aktywnie uczestniczył

w procesie legislacyjnym, m.in. biorąc udział w posiedzeniach Sejmowej Komisji Finansów Publicznych. Ustawa daje jedynie bankom i innym instytucjom kredytowym możliwość oferowania hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Zarząd Spółki nadal nie dostrzega istotnego zainteresowania banków wdrożeniem odwróconego kredytu hipotecznego na zasadach określonych w w/w ustawie i w horyzoncie najbliższych lat nie przewidywane jest pojawienie się tejże usługi.

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

9 czerwca 2025 roku z inicjatywy Minister ds. Polityki Senioralnej odbyło się spotkanie w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów – Większa ochrona seniorów. „Okrągły stół” o bezpieczeństwie osób po 60. roku życia. Celem spotkania było rozpoczęcie prac nad kompleksowym programem ochrony seniorów przed oszustwami. Spotkanie zakończyło się podziałem pracy pomiędzy trzy zespoły robocze, które odpowiadają za następujące obszary tematyczne:

- umowy „osoba fizyczna - senior”, m.in. zasady zawierania umów o dożywocie i egzekwowania ich realizacji,
- umowy „instytucja finansowa - senior”, m.in. zasady tzw. odwróconej hipoteki czy **funduszy hipotecznych**,
- zwalczanie przestępczości na szkodę osób starszych, m.in. w ramach metody „na wnuczka”, „na policjanta” czy wyłudzenia danych.

W spotkaniu brali udział przedstawiciele ZPF oraz Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki podjął działania, których celem jest doprowadzenie do wznowienia prac nad projektem „Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym” procedowanym w latach 2013-2014.

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

Jednocześnie, posiadając bardzo duże, unikalne doświadczenie w oferowaniu usług finansowych dla Seniorów, poparte kilkudziesięcioletnią, własną bazą osób zainteresowanych usługą renty dożywotniej, Spółka liczy na stopniowe zwiększenie zainteresowania jej ofertą.

Główni konkurenci Emitenta

W oparciu o ostatnie dane przedstawione w opracowaniach: Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń

dożywotnich” oraz w oparciu o własne analizy, Emitent posiada ok. 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

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

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

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

3. Strategia rozwoju Emitenta

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

- 1) utrzymanie pozycji lidera na rynku rent dożywotnich,
- 2) wzrost liczby i wartości zawieranych umów renty dożywotniej,
- 3) podtrzymanie działań lobbingowych w celu uregulowania i nadzoru nad rynkiem.

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

4. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących

Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Emitenta wchodzi obecnie:

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

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

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w spółce oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Majkowski – Prezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbca. Pracował w Finplus Sp. z o.o. (Sygma Bank Polska) jako Dyrektor Sprzedaży, Marketingu i Rozwoju. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. W latach 2007-2008 Prezes Zarządu Venicius Capital Advisers Sp. z o.o. Założyciel i od 2008 roku Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Spółki Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd (EPPARG) w Londynie. Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem - od 2008 roku związany ze Spółką - od sierpnia 2017 roku Członek Rady Nadzorczej Q Securities S.A. – Dom Maklerski - od lipca 2018 Członek Zarządu European Pensions & Property Asset Release Group Ltd z siedzibą w Londynie - od stycznia 2023 – Prezes Zarządu Funduszu Hipotecznego DOM Plus Sp. z o. o. (spółka zależna), aktualnie nie pełni tej funkcji wobec zarejestrowania w dniu 16 grudnia 2025 r. połączenia tego podmiotu z Emitentem przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS - od 6 marca 2023 - Członek Zarządu Euro Equity Release Funding Co Ltd w Londynie
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego nie dotyczy
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

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

Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu, termin upływu kadencji: 6 maja 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. W 2005 roku ukończyła studia na kierunku prawo na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim w Lublinie. Absolwent aplikacji notarialnej przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie. W 2011 r. uzyskała pozytywny wynik z egzaminu notarialnego. Od 2010 r. związana z Funduszem Hipotecznym DOM. Od 2012 r. kieruje Działem Operacyjnym i Prawnym w Funduszu Hipotecznym DOM S.A.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Brak
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o. (spółka zależna) - Członek Zarządu, aktualnie nie pełni tej funkcji wobec zarejestrowania w dniu 16 grudnia 2025 r. połączenia tego podmiotu z Emitentem przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej

	albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

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

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

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

Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Tomasz Matczuk, Przewodniczący Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Edukacja: 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r., 1994 – 1999 Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji Doświadczenie zawodowe: 2006 – obecnie Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych.

1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego

1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński s.c., Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik

W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych z emitowaniem instrumentów finansowych.

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

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

Aktualnie - Jacelyn Ltd – Wspólnik

Aktualnie - Q Securities S.A. – Wspólnik, Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ostatnie 3 lata - E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik

Aktualnie - Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ostatnie 3 lata - Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ostatnie 3 lata – Polski Gaz Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych na Życie – Członek Rady Nadzorczej

Ostatnie 3 lata - ALFA 1 CEE Investments Fund SIF SICAV S.A.(Luxemburg) – Dyrektor

Ostatnie 3 lata – Sescom S.A. – Członek Rady Nadzorczej

Ostatnie 3 lata - Yield Niebieski Sp. z o.o. – Prezes Zarządu

Aktualnie - Noppi Investment Sarl – Dyrektor, Wspólnik

Aktualnie - MWW Trustees Sp. z o.o. - Wspólnik

Aktualnie - Kancelaria Finansowa Matczuk i Wojciechowski Sp. z o.o. – Wspólnik

Aktualnie - Marina Cape Real Estate OOD – Prezes Zarządu, Wspólnik

Ostatnie 3 lata - Enterprise Gamification Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej

Aktualnie - Matczuk Wieczorek Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający

Aktualnie - Polapart Sp. z o.o. w likwidacji – Wspólnik

Aktualnie - Fund Industry Support Sp. z o.o. – Wspólnik

Aktualnie - Fundspace Sp. z o.o.

Ostatnie 3 lata - Yield Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 Spółka Komandytowo

Akcyjna – Członek zarządu komplementariusza

Ostatnie 3 lata - Fundusz Hipoteczny DOM Plus Sp. z o.o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

5. informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie

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

Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Robert Bogusław Przytuła, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998 r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000 r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003 r. do września 2008 r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz. Od marca 2009 r. partner zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki Dominującej.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem TTL1 Sp. z o.o. - członek zarządu Scope Fluidics S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej, aktualnie nie pełni tej funkcji wobec zarejestrowania w dniu 16 grudnia 2025 r. połączenia tego podmiotu z Emitentem przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej

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

Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Konrad Marek Łapiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002 r. do czerwca 2008 r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI. Od marca 2009 r. dyrektor zarządzający TOTAL FIZ.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Zarządzający funduszem TOTAL FIZ, który jest większościowym akcjonariuszem Spółki Dominującej.
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem TTL1 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej), aktualnie nie pełni tej funkcji wobec zarejestrowania w dniu 16 grudnia 2025 r. połączenia tego podmiotu z Emitentem przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS

Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej

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

Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Marek Dybalski, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 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. - Udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. - Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. - Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, - Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013

Dodatkowe kwalifikacje

Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994

Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994

Chartered Financial Analyst (CFA), 2005

3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Nie prowadzi
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Sprawowane funkcje: Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej, od roku 2012 do chwili obecnej NDM SA – członek rady nadzorczej od roku 2019 do chwili obecnej
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Nie
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego Brak.
7.	informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności spółki, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

Wojciech Kosiński – Członek Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Wojciech Kosiński, Członek Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Maynooth University oraz University College Dublin Kariera - System Developer Apple Computer, Project Manager Berlitz International, Technology Manager oraz Operations Manager firmy zatrudniającej ponad 700 osób, Vice President of Bowne Global Solutions i Lionbridge, multinational US companies

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. w portfelu Emitenta znajdowało się 283 nieruchomości mieszkalnych o łącznej wartości rynkowej według wyceny rzeczoznawcy na dzień nabycia ok. 92,8 mln zł, usytuowanych na terenie całego kraju (z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość wymienionego portfela nieruchomości wynosiła 117,7 mln zł.), w tym na dzień 31 grudnia 2025 r. Emitent posiadał 2 uwolnione nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Emitenta

<i>Dane w tys. PLN</i>	2025	2024*	2023*	2022	2021
Wartość rynkowa nieruchomości (wg wyceny z dnia nabycia bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)	92 823	90 167	78 915	74 647	68 622

Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)	54 892	50 764**	47 935	48 614	49 190
Wartość zobowiązań z tytułu rent	26 268	27 814**	33 706	32 808	18 455
Liczba nieruchomości w portfolio	283	283	264	262	253

* na koniec lat 2023 i 2024 Emitent wchodził w skład Grupy Kapitałowej – powyższe informacje dotyczą nieruchomości posiadanych bezpośrednio przez Emitenta i podmiot zależny.

** wartość z przekształconego sprawozdania jednostkowego Emitenta za rok 2024

Na koniec 2025 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Spółkę, z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy, wynosiła 117,7mln zł, w tym 1,1 mln zł to wartość nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

W dniu 04 kwietnia 2025 r. w ramach porozumienia Stron projektu, została rozwiązana umowa pożyczki: "Home Reversions Credit Facility" i zakończono projekt długoterminowego finansowania dłużnego działalności Emitenta. W związku z powyższym Emitent dokonał spłaty zaciągniętych w ramach ww. umowy pożyczek i odsetek od pożyczek w łącznej kwocie 272.426,29 EUR. Kolejno nastąpiło zwolnienie wszystkich zabezpieczeń ustanowionych w ramach ww. projektu na majątku Emitenta.

W dniu 26 września 2025 r. sąd rejestrowy (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego) dokonał wpisu (rejestracji) w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) zmiany Statutu Emitenta na podstawie uchwały nr 4 w sprawie zmiany Statutu Spółki podjętej podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 23 września 2025 r. w siedzibie Spółki w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29.

W związku z powyższym doszło do skutku podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kapitału zapasowego (na podstawie art. 442 KSH) o kwotę 8.480.000,00 zł (osiem milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych) wskutek podniesienia wartości nominalnej akcji z 0,10 zł do 0,63 zł. Spółka, jako płatnik zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych oraz od osób prawnych, powstałego w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji Spółki, dokonała zapłaty w/w podatku dochodowego (z tytułu ww. operacji) przypadającego na akcjonariuszy Spółki (tj. na podmioty posiadające akcje zapisane na rachunkach maklerskich w dniu 26 września 2025 r.) ze środków pochodzących z jej funduszy własnych.

W ocenie Zarządu dojście do skutku podwyższenia kapitału zakładowego ze środków przeniesionych z kapitału zapasowego daje możliwość zwiększenia wiarygodności Spółki, lepszej oceny sytuacji finansowej Spółki przez inwestorów oraz instytucje finansowe, co może przełożyć się na większą wartość akcji Spółki.

W dniu 16 grudnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001014257 ("Spółka Przejmowana").

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym wskutek połączenia przestała istnieć Grupa Kapitałowa Emitenta.

W styczniu 2026 r. Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) poinformował, iż otrzymał od firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie raport datowany na 08 stycznia 2026 r. zawierający aktualizację wycen 261 nieruchomości wchodzących w skład portfela Emitenta na koniec 2025 r.

Nieruchomości objęte aktualizacją posiadały operaty szacunkowe wykonane przed końcem grudnia 2024 roku lub ich wartość była aktualizowana na koniec grudnia 2024 r. Aktualizacja dotyczyła tylko nieruchomości będących własnością Emitenta, w których na koniec grudnia 2025 r. mieszkali Seniorzy. Aktualizacja nie obejmowała nieruchomości nabytych przez Emitenta w roku 2025.

Z otrzymanego raportu wynika, iż wartość rynkowa 261 nieruchomości objętych aktualizacją (według firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o.) wynosi na dzień aktualizacji 108 575 358,19 zł (sto osiem milionów pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych i dziewiętnaście groszy), a ich wartość uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania wyniosła 46 202 980,62 zł (czterdzieści sześć milionów dwieście dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych i sześćdziesiąt dwa grosze). Oznacza to, że wartość rynkowa analizowanych 261 nieruchomości w stosunku do ostatnich wycen posiadanych przez Emitenta wzrosła o 1 510 003,38 zł (jeden milion pięćset dziesięć tysięcy trzy złote i trzydzieści osiem groszy). Wartość tych nieruchomości uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania wzrosła o 1 627 514,04 zł (jeden milion sześćset dwadzieścia siedem tysięcy pięćset czternaście złotych i cztery grosze).

6. Istotne regulacje prawne i sprawy sądowe

Istotne regulacje prawne

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

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

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

Sprawy sądowe

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

Według wiedzy Emitenta mało prawdopodobne jest, aby wobec Emitenta zostały wszczęte jakiegokolwiek postępowania upadłościowe, układowe lub likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Wśród postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej Emitent wskazuje na następujące postępowania za okres obejmujący ostatnie 12 miesięcy, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta¹:

Istotne postępowania sądowe

W 2025 r. Spółka była stroną czterech postępowań, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku każdego z tych postępowań nie przekraczała poziomu istotności zdefiniowanej w uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2023 r.

W przypadku pierwszego z postępowań Spółka otrzymała pozew o ustalenie nieważności umowy renty odpłatnej. W dniu 22 lipca 2025 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację Funduszu i zasądził od Funduszu na rzecz Powódki zwrot kosztów postępowania. Wyrok jest prawomocny. Wartość przedmiotu sporu została oszacowana na kwotę 281.632,00 zł.

Drugie postępowanie dotyczyło ustalenia nieważności umowy o dożywocie. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony. Wartość przedmiotu sporu została oszacowana na kwotę 327.750,00 zł.

W przypadku trzeciego postępowania w maju 2025 r. Fundusz otrzymał pozew od wierzyciela zmarłego Seniora o uznanie za bezskuteczną umowy renty odpłatnej oraz umowy ustanowienia służebności osobistej zawartej pomiędzy Funduszem a zmarłym Seniorem (art. 527 § 1 K.c.). Fundusz w czerwcu 2025 r. złożył odpowiedź na pozew, powołując się na zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia (art. 534 K.c.). Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie umorzył postępowanie wobec cofnięcia powództwa przez ww. wierzyciela.

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

W przypadku czwartego postępowania w listopadzie 2025 r. Fundusz otrzymał pozew o unieważnienie umowy w Gliwicach. Fundusz złożył odpowiedź na pozew i wniósł o oddalenie ww. powództwa. W dniu 17 grudnia 2025 r. Strony porozumiały się w sprawie ugody tj. rozwiązały umowę renty odpłatnej. Fundusz przeniósł na Seniora spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a Senior zobowiązał się zwrócić Funduszowi koszty poniesione w związku z zawartą umową renty odpłatnej w wysokości 31.538,75 zł w 53 ratach (52 raty po 600,00 zł, 53 rata w wysokości 338,75 zł). Sąd wydał postanowienie o umorzeniu ww. postępowania. Postanowienie to nie jest prawomocne.

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

7. Zmiany w kapitałach Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2025 r. wynosił 10.080.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów osiemdziesiąt tysięcy złotych) i składał się z 16.000.000 akcji (słownie: szesnaście milionów akcji) o wartości nominalnej 0,63 zł każda akcja.

W 2025 r. doszło do zmian w kapitałach Spółki.

W dniu 26 września 2025 r. sąd rejestrowy Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (dokonał wpisu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego KRS) zmiany Statutu Funduszu na podstawie uchwały nr 4 w sprawie zmiany Statutu Spółki podjętej podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 23 września 2025 r. w siedzibie Spółki w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29. W związku z powyższym doszło do skutku podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kapitału zapasowego (na podstawie art. 442 KSH) o kwotę 8.480.000,00 zł (osiem milionów czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych) wskutek podniesienia wartości nominalnej akcji z 0,10 zł do 0,63 zł.

8. Przewidywania dotyczące rozwoju Spółki w latach kolejnych

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

W związku z opóźnieniami w uchwaleniu zapowiadanych przepisów wprowadzających nadzór Komisji Nadzoru Finansowego nad rynkiem hipoteki odwróconej w latach 2013-2016 doszło do spowolnienia rozwoju rynku, co przełożyło się na spadek przychodów Spółki. W latach 2015-2017 Zarząd podjął działania ograniczające koszty funkcjonowania struktury organizacyjnej, co zaowocowało spadkiem kosztów operacyjnych o ponad 40%. W roku 2017 rozpoczęto realizację nowej strategii, której celem jest stopniowe zwiększanie dynamiki zawierania nowych umów renty odpłatnej lub umów o dożywocie przy jednoczesnym zachowaniu równowagi finansowej.

9 czerwca 2025 roku z inicjatywy Minister ds. Polityki Senioralnej odbyło się spotkanie w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów – Większa ochrona seniorów. „Okrągły stół” o bezpieczeństwie osób po 60. roku życia. Celem spotkania było rozpoczęcie prac nad kompleksowym programem ochrony seniorów przed oszustwami. Spotkanie zakończyło się podziałem pracy pomiędzy trzy zespoły robocze, które odpowiadają za następujące obszary tematyczne:

- umowy „osoba fizyczna - senior”, m.in. zasady zawierania umów o dożywocie i egzekwowania ich realizacji,
- umowy „instytucja finansowa - senior”, m.in. zasady tzw. odwróconej hipoteki czy **funduszy hipotecznych**,
- zwalczanie przestępczości na szkodę osób starszych, m.in. w ramach metody „na wnuczka”, „na policjanta” czy wyłudzenia danych.

W spotkaniu brali udział przedstawiciele ZPF oraz Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki podjął działania, których celem jest doprowadzenie do wznowienia prac nad projektem „Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym” procedowanym w latach 2013-2014.

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

Spółka planuje zachować pozycję lidera na rozwijającym się rynku hipoteki odwróconej i rent dożywotnich za nieruchomość w Polsce.

9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie dotyczy.

10. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

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

W roku 2025 Emitent wykazał stratę operacyjną 844 tys. zł, w porównaniu z zyskiem 308 tys. (według sprawozdania przekształconego) zł w roku poprzednim. Pogorszenie wyniku operacyjnego wynikało głównie ze znacznego spadku przychodów z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich. Spadku

tego nie udało się zrekompensować ani wyższymi zyskami ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, ani obniżeniem kosztów działalności operacyjnej (głównie ograniczeniem kosztów reklamy).

Emitent podkreśla, że jego sytuacja finansowa jest stabilna. Środki ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz środki pozyskane z emisji weksli zapewniają zarówno bieżące finansowanie działalności operacyjnej Emitenta, jak i środki niezbędne na prowadzenie działań promocyjnych niezbędnych do pozyskiwania nowych Klientów.

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

11. Wybrane wskaźniki finansowe

Wskaźniki do raportu dla Rachunku Zysków i Strat w wersji porównawczej

(bez uwzględnienia inflacji, wskaźniki dla lat 2023 i 2024 były liczone na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki)

A	EFEKTYWNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	2025	2024	2023
	Rentowność podstawowej działalności			
	wynik na sprzedaży x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-6,30%	4,15%	-34,77%
	Rentowność majątku (ROA)			
	wynik finansowy netto x 100% średni stan aktywów	0,11%	0,11%	-10,48%
	Rentowność kapitału własnego (ROE)			
	wynik finansowy netto x 100% średni stan kapitału własnego	-4,71%	0,35%	-71,47%
	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-9,28%	0,30%	-45,41%
	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik finansowy brutto x 100% przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	-9,28%	0,30%	-45,41%
	Szybkość obrotu zobowiązań			
	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 360 dni koszty operacyjne -zmiana st. prod.-koszt wytw. na wł.pot.	15	8	9

B	FINANSOWANIE	2025	2024	2023
	Wskaźnik zadłużenia			
	<u>zobowiązania ogółem x 100%</u> Aktywa	54,74%	49,21%	90,45%
	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego			
	<u>zobowiązania długoterminowe* x 100%</u> Aktywa	40,65%	41,24%	61,59%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego			
	<u>rezerwy i zobowiązania x 100%</u> kapitał własny	120,95%	96,89%	644,98%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	<u>kapitał własny x 100%</u> aktywa trwałe	45,43%	57,02%	9,70%
	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym			
	<u>(kapitał własny+zobowiązania długoterminowe*) x 100%</u> aktywa trwałe	86,22%	103,32%	72,25%
	Płynność I			
	<u>aktywa obrotowe**</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,03	1,37	0,05
	Płynność II			
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,03	1,37	0,05
	Płynność III			
	<u>aktywa obrotowe**-zapasy-należności</u> zobowiązania krótkoterminowe***	0,01	1,30	0,05

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

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

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

12. Nabycie przez Spółkę akcji własnych

W 2025 r. Spółka nie nabyła akcji własnych.

13. Posiadanie przez Spółkę oddziałów (zakładów)

Spółka na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

Na dzień 31.12.2025 r. Spółka nie posiadała żadnych instrumentów finansowych.

15. Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosił 10.080.000,00 zł i był podzielony na 16.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,63 zł każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

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

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

16. Kurs akcji na dzień bilansowy

Kurs akcji na zamknięciu notowań w dniu 29 grudnia 2025 roku (ostatni dzień notowań na rynku NewConnect w 2025 roku) wynosił 4,46 zł za akcję. Kapitalizacja Emitenta wyniosła 71 360 000 zł.

17. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

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

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

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

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

Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi

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

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

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (2 osoby) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Spółka (według najlepszej wiedzy Zarządu) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest przez to, iż Prezes Zarządu Emitenta jest jednym z założycieli Emitenta oraz jego akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki/renty dożywotniej za nieruchomość, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Ryzyko jest w znacznej mierze ograniczone ze względu na fakt, że eksperci to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy. Spółka na dzień 31 grudnia 2025 r. zatrudniała 9 pracowników.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Spółki w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Emitent zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Spółka nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Spółki oraz mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe w przyszłości.

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

Pracownicy Spółki zobowiązani są znać i przestrzegać wdrożone w Spółce procedury postępowania i obowiązujące ich przepisy prawa. Nie można jednak wykluczyć, że w toku bieżącej działalności mogą

ujawnić się błędy i pomyłki, które w zależności od ich skali mogą mieć wpływ na sytuację finansową i bieżące wyniki finansowe osiąmane przez Spółkę. Ze względu na specyfikę działalności ryzyko wystąpienia błędów jest minimalne.

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

Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki

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

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

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

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów

Spółka świadczy usługi finansowe odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz Spółki w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tejże nieruchomości. Usługa określana jest również rentą dożywotnią za nieruchomość. W związku z zawieraniem umów istnieje możliwość ich naruszenia przez Spółkę oraz

związana z tym możliwość skierowania przez Seniorów lub ich spadkobierców roszczeń przeciwko Spółce mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółka ogranicza skalę tego ryzyka poprzez zachowanie należytej staranności mającej na celu prawidłowe wykonywanie zawartych umów.

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy

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

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

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

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

Powyższe ryzyko jest minimalizowane poprzez finansowanie udzielane przez Total FIZ - wiodącego akcjonariusza Spółki, w zamian za weksle wystawiane przez Spółkę. Ponadto należy wskazać, że wskutek uwalniania się nieruchomości i sprzedaży uwolnionych nieruchomości Spółka generuje dodatnie przepływy finansowe, które zmniejszają ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

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

Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć wpływ na płynność systemu bankowego i mniejszą skłonność banków do udzielania kredytów. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć zatem wpływ na ograniczenie dostępności źródeł finansowania dłużnego oraz wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki. W takiej sytuacji Spółka może nie zrealizować oczekiwanych marż z tytułu sprzedaży nieruchomości lub realizacja zakładanych marż może opóźnić się w czasie. Ponadto spadek cen nieruchomości ma negatywny wpływ na wycenę nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, co ogranicza 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 długości życia publikowanych przez GUS. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Spółki przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Spółki, a w skrajnych przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym oznacza przeniesienie prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki w momencie zawarcia umowy. W związku z ograniczonym zaufaniem Seniorów do utraty prawa własności nieruchomości istnieje ryzyko, że z tego powodu usługa odwróconej hipoteki w wariantcie sprzedażowym będzie rozwijać się w tempie

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

Ryzyko związane z konkurencją

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

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

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

Zgodnie z Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których obecnie nie zalicza się Emitent. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Emitenta jest w pewnym stopniu ograniczone

ze względu na fakt, że Spółka zbudowała od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż banki mimo wejścia w życie w dniu 15 grudnia 2014 roku Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie wprowadziły do swojej oferty usługi odwróconego kredytu hipotecznego, to ryzyko związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki na obecnym etapie rozwoju rynku nie wydaje się być znaczące.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

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

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

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

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

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

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

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

Zgodnie z projektem Ustawy – usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego będą mogły oferować tylko spółki akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 2 miliony euro i odpowiednich kwalifikacjach zawodowych osób reprezentujących (zarządu). Emitent jest w stanie spełnić te kryteria

i w przypadku wejścia ustawy w życie planuje rozpocząć świadczenie usługi na zasadach określonych w tej Ustawie.

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

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

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

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

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Spółki

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

Spółka, w celu zabezpieczenia wszelkich potencjalnych roszczeń organów podatkowych oraz potwierdzenia zgodnego z prawem interpretowania oraz stosowania przepisów prawa podatkowego uzyskała pisemne interpretacje indywidualne wydane przez Ministra Finansów. Interpretacje te

dotyczyły podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie rozpoznania przychodu w związku z zawarciem umowy dożywocia w dniu nabycia nieruchomości, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem przedmiotowej umowy, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem umowy dożywocia z tytułu wypłaty renty, w zakresie metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z planowanym remontem lub ulepszeniem lokalu. Interpretacje te potwierdziły, iż Spółka prawidłowo stosuje przepisy prawa podatkowego w powyższym zakresie. Istnieje jednak ryzyko zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego uzyskanych przez Spółkę, w związku z m.in. ze zmianą przepisów prawa podatkowego w przedmiotowym zakresie.

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

W związku z potrzebami fiskalnymi jednostek samorządu terytorialnego istnieje ryzyko wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste/przekształceniowych. 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 negatywne 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 Emitenta za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, Prezes UOKiK prowadzi postępowania w sprawie o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone. W decyzji administracyjnej rozstrzyga, czy dana klauzula ma niedozwolony charakter oraz czy zakazuje jej dalszego wykorzystywania. Decyzja Prezesa UOKiK uznająca postanowienie wzorca umowy za niedozwolone ma skutek tylko w stosunku do przedsiębiorcy, który ją stosował oraz

wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie klauzuli wskazanej w decyzji. W swoich rozstrzygnięciach Prezes UOKiK może również określić środki usunięcia trwających skutków bezprawnej praktyki przedsiębiorcy i nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną. Decyzje Prezesa UOKiK publikowane są na stronie internetowej. Klauzule niedozwolone są wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie mogą być legalnie stosowane. Jeżeli taka klauzula zostanie zastosowana, to taka praktyka stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, co może prowadzić do nałożenia kary przez Prezesa UOKiK. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych. W roku 2025 nie było przypadku takiego naruszenia.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi przeciwko Emitentowi

W 2025 r. Spółka była stroną czterech postępowań, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych postępowań nie przekraczała poziomu istotności zdefiniowanej w uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2023 r.²

W przypadku pierwszego z postępowań Spółka otrzymała pozew o ustalenie nieważności umowy renty odpłatnej. W dniu 22 lipca 2025 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację Funduszu i zasądził od Funduszu na rzecz Powódki zwrot kosztów postępowania. Wyrok jest prawomocny. Wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 281.632,00 zł.

Drugie postępowanie dotyczyło ustalenia nieważności umowy o dożywocie. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony. Wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 327.750,00 zł.

W przypadku trzeciego postępowania w maju 2025 r. Fundusz otrzymał pozew od wierzyciela zmarłego Seniora o uznanie za bezskuteczną umowy renty odpłatnej oraz umowy ustanowienia służebności osobistej zawartej pomiędzy Funduszem a zmarłym Seniosem (art. 527 § 1 K.c.). Fundusz w czerwcu 2025 r. złożył odpowiedź na pozew, powołując się na zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia (art. 534 K.c.). Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie umorzył postępowanie wobec cofnięcia powództwa przez ww. wierzyciela.

W przypadku czwartego postępowania w listopadzie 2025 r. Fundusz otrzymał pozew o unieważnienie umowy w Gliwicach. Fundusz złożył odpowiedź na pozew i wniósł o oddalenie ww. powództwa. W dniu 17 grudnia 2025 r. Strony porozumiały się w sprawie ugody tj. rozwiązały umowę renty odpłatnej. Fundusz przeniósł na Seniora spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a Senior zobowiązał się zwrócić Funduszowi koszty poniesione w związku z zawartą umową renty odpłatnej w wysokości 31.538,75 zł w 53 ratach (52 raty po 600,00 zł, 53 rata w wysokości 338,75 zł). Sąd wydał postanowienie o umorzeniu ww. postępowania. Postanowienie to nie jest prawomocne.

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

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

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

Emitent w 2025 r. nie otrzymał pomocy publicznej w związku z pandemią COVID-19.

20. Sytuacja na Bliskim Wschodzie

Emitent na chwilę obecną nie identyfikuje wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na Ukrainie i w regionie Bliskiego Wschodu na sytuację finansową, wyniki finansowe lub przepływy pieniężne Emitenta.

W przypadku taki wpływ się pojawił, Emitent niezwłocznie opublikuje odpowiedni raport bieżący (informację poufną) w systemie ESPI.

Warszawa, 20 marca 2026 r.