

DOKUMENT INFORMACYJNY UPROSZCZONY



FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie

sporządzony na potrzeby wprowadzenia
Akcji serii K
do obrotu na rynku NewConnect
organizowanym jako alternatywny system obrotu
przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadza się:

– 4.500.000 Akcji zwykłych, na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja.

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

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

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

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

Autoryzowany Doradca



4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k.

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 26.11.2024 r.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Warszawa, dnia 26.11.2024 r.

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma): Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna

Siedziba: Warszawa

Adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

W imieniu Emitenta działają następujące osoby:

Robert Majkowski – Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE EMITENTA

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



Robert Majkowski
Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Łódź, dnia 26-11-2024 r.

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Nazwa (firma): 4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Spółka komandytowa

Siedziba: Łódź

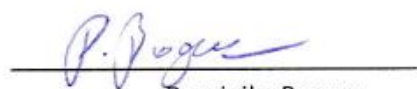
Adres: ul. Targowa 35, 90-043 Łódź

W imieniu Autoryzowanego Doradcy działa następująca osoba:

Dominika Bogusz - Członek Zarządu Komplementariusza (4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

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



Dominika Bogusz

Członek Zarządu Komplementariusza

ZASTRZEŻENIA ZWIĄZANE Z INWESTYCJĄ W AKCJE SERII K

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

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

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

Informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym nie stanowią porady prawnej, finansowej, inwestycyjnej lub podatkowej. Zaleca się, aby każdy inwestor uzyskał poradę swoich doradców prawnych, finansowych, inwestycyjnych lub podatkowych w kwestiach prawnych, finansowych, inwestycyjnych lub podatkowych przed dokonaniem inwestycji w Akcje serii K.

SPIS TREŚCI

WSTĘP	1
OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	2
ZASTRZEŻENIA ZWIĄZANE Z INWESTYCJĄ W AKCJE SERII K	3
1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA, WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI, ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ I NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ.....	10
2. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMAGU – DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ ...	12
3. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM WPROWADZENIA DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE	13
4. INFORMACJE O SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE, MAJĄCYCH MIEJSCE W OKRESIE OSTATNICH 12 MIESIĘCY POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPROWADZENIE – W ZAKRESIE OKREŚLONYM W § 4 UST. 1 ZAŁĄCZNIKA NR 3 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	15
5. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ...	17
5.1.1. ORGAN LUB OSOBY UPRAWNIONE DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	17
5.1.2. DATA I FORMA PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH...	17
6. OKREŚLENIE CZY AKCJE ZOSTAŁY OBJĘTE ZA GOTÓWKĘ, ZA WKŁADY PIENIĘŻNE W INNY SPOSÓB, CZY ZA WKŁADY NIEPIENIĘŻNE, WRAZ Z KRÓTKIM OPISEM SPOSOBU ICH POKRYCIA, Z ZASTRZEŻENIEM § 12 PKT. 2a).....	65
7. OZNACZENIE DAT, OD KTÓRYCH AKCJE UCZESTNICZĄ W DYWIDENDZIE	66
8. STRESZCZENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, PRZEWIDZIANYCH ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH NA RZECZ EMITENTA CIĄŻĄCYCH NA NABYWCY, A TAKŻE PRZEWIDZIANYCH W STATUCIE LUB PRZEPISACH PRAWA OBOWIĄZKACH UZYSKANIA PRZEZ NABYWCĘ LUB ZBYWCĘ ODPOWIEDNICH ZEZWOLEŃ LUB OBOWIĄZKU DOKONANIA OKREŚLONYCH ZAWIADOMIEŃ	67
8.1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ, CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH.....	67
8.2. UPRIWILEJOWANIE AKCJI, OBOWIĄZEK ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH, UPRAWNIENIA OSOBISTE AKCJONARIUSZY	67
8.3. OGRANICZENIA W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH WYNIKAJĄCE Z TREŚCI STATUTU	68

8.4. OGRANICZENIA UMOWNE W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	68
8.5. OGRANICZENIA USTAWOWE W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	68
8.5.1. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA MAR I USTAWY O OBROcie	68
8.5.2. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ	73
8.5.3. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O KONTROLI NIEKTÓRYCH INWESTYCJI	77
8.5.4. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH KONCENTRACJI PRZEDSIĘBIORSTW	80
8.6. WSKAZANIE PRAW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ZASAD ICH REALIZACJI	82
8.6.1. PRAWA KORPORACYJNE Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	83
8.6.2. UPRAWNIENIA O CHARAKTERZE MAJĄTKOWYM	88
8.7. OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH ZASAD POLITYKI EMITENTA CO DO WYPŁATY DYWIDENDY W PRZYSZŁOŚCI	90
8.8. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU	91
8.8.1. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODU UZYSKANEGO Z DYWIDENDY	91
8.8.1.1. PODATEK OD DOCHODÓW Z TYTUŁU DYWIDEND I INNYCH UDZIAŁÓW W ZYSKACH EMITENTA OD OSÓB PRAWNYCH	91
8.8.1.2. PODATEK OD DOCHODÓW Z TYTUŁU DYWIDEND I INNYCH UDZIAŁÓW W ZYSKACH EMITENTA OD OSÓB FIZYCZNYCH	92
8.8.2. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODU UZYSKANEGO ZE SPRZEDAŻY AKCJI	92
8.8.2.1. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODÓW UZYSKIWANYCH PRZEZ OSOBY PRAWNE	92
8.8.2.2. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODÓW UZYSKIWANYCH PRZEZ OSOBY FIZYCZNE	94
8.8.3. PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH	97
8.8.4. OPODATKOWANIE DOCHODÓW (PRZYCHODÓW) PODMIOTÓW ZAGRANICZNYCH	97
8.8.5. PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN	99
8.8.6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ PŁATNIKA PODATKU	99
9. WSKAZANIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH EMITENTEM I NADZORUJĄCYCH EMITENTA, AUTORYZOWANEGO DORADCY ORAZ FIRM AUDYTORSKICH BADAJĄCYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA (WRAZ ZE WSKAZANIEM BIEGŁYCH REWIDENTÓW DOKONUJĄCYCH BADANIA)	100
10. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK NIEWCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY	

KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ALE BĘDĄCYCH PODMIOTAMI ISTOTNYMI DLA DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA I POWIĄZANYMI KAPITAŁOWO LUB OSOBOWO Z EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH EMITENTA LUB ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI EMITENTA - Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ:	102
– NAZWY (FIRMY) ORAZ FORMY PRAWNEJ,	102
– SIEDZIBY I ADRESU,	102
– PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI,	102
– UDZIAŁU EMITENTA, OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH EMITENTA LUB ZNACZĄCYCH AKCJONARIUSZY EMITENTA, W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM LUB WNIESIONYM WKŁADZIE, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJI O PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UDZIAŁACH W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW LUB W PRAWACH GŁOSU	102
11. WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH POMIĘDZY:	103
11.1 EMITENTEM A OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA	103
11.2 EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI EMITENTA	104
11.3 EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI EMITENTA A AUTORYZOWANYM DORADCĄ (LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD JEGO ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH)	104
12. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z GRUPĄ KAPITAŁOWĄ EMITENTA I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI	106
12.1. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	106
12.2. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	110
12.3. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ INWESTOWANIEM W INSTRUMENTY FINANSOWE	116
13. ZWIĘZŁE PRZEDSTAWIENIE HISTORII GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA, AKCJONARIUSZY EMITENTA POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	124
13.1. HISTORIA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	124
13.2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	127
13.2.1. Podsumowanie	127
13.2.2. Wskazanie podstawowych obszarów działalności. podstawowe informacje o oferowanych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowymi i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów, usług w podziale na segmenty działalności	129

13.2.3.	Przewagi konkurencyjne	136
13.2.4.	Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.....	138
13.2.5.	Główni dostawcy i odbiorcy usług świadczonych przez Grupę Kapitałową Emitenta	140
13.2.6.	Regulacje prawne dotyczące Grupy Kapitałowej Emitenta	141
13.2.7.	Podsumowanie istotnych umów i zobowiązań wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.....	141
13.2.8.	Nieruchomości będące w posiadaniu Grupy Kapitałowej Emitenta.....	142
13.2.9.	Struktura organizacyjna, zatrudnienie, informacje o osobach zarządzających i nadzorujących Grupy Kapitałowej Emitenta.....	143
13.2.10.	Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej Emitenta.....	156
13.2.11.	Analiza sytuacji finansowej i operacyjnej Emitenta.....	160
13.2.12.	Cele emisji.....	167
13.2.13.	Istotne postępowania sądowe i inne postępowania.....	167
13.2.14.	Ład korporacyjny.....	168
13.2.15.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie Informacyjnym	168
13.2.16.	informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym (wskazany) w Dokumencie Informacyjnym;	168
13.2.17.	wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za II kwartał 2024.....	168
13.3.	AKCJONARIUSZE EMITENTA POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	168
14.	INFORMACJE DODATKOWE, W TYM WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ WSKAZANIE DOKUMENTÓW KORPORACYJNYCH EMITENTA UDOSTĘPNIONYCH DO WGLĄDU	170
15.	OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, CZY WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB, TO JEST POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO UPROSZCZONEGO, CZY TEŻ NIE, A JEŚLI NIE – WSKAZANIE W JAKI SPOSÓB ZAMIERZA ZAPEWNIĆ POTRZEBNE DODATKOWO AKTYWA OBROTOWE	172
16.	INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIEN Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI LUB W WYNIKU REALIZACJI UPRAWNIEN PRZEZ POSIADACZY WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI PRZEWIDYWANEGO WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW PODMIOTÓW UPRAWNIONYCH DO NABYCIA TYCH AKCJI.....	173

17. WSKAZANIE LICZBY AKCJI I WARTOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, O KTÓRE - NA PODSTAWIE STATUTU PRZEWIDUJĄCEGO UPOWAŻNIENIE ZARZĄDU DO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, W GRANICACH KAPITAŁU DOCEŁOWEGO - MOŻE BYĆ PODWYŻSZONY KAPITAŁ ZAKŁADOWY, JAK RÓWNIEŻ LICZBY AKCJI I WARTOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, O KTÓRE MOŻE BYĆ JESZCZE PODWYŻSZONY KAPITAŁ ZAKŁADOWY W TYM TRYBIE.....	174
18. WSKAZANIE MIEJSCA UDOSTĘPNIENIA:	176
18.1. OSTATNIEGO UDOSTĘPNIONEGO DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI DOKUMENTU INFORMACYJNEGO DLA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	176
18.2. OKRESOWYCH RAPORTÓW FINANSOWYCH EMITENTA, OPUBLIKOWANYCH ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA PRZEPISAMI.....	176
19. ZAŁĄCZNIKI.....	177
19.1. AKTUALNY ODPIS Z KRS.....	177
19.2. STATUT EMITENTA	188
19.3. OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA/OPINIE BIEGŁYCH REWIDENTÓW Z BADANIA WARTOŚCI WKŁADÓW NIEPIENIĘŻNYCH WNIESIONYCH W OKRESIE OSTATNICH 2 LAT OBROTOWYCH NA POKRYCIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO EMITENTA LUB JEGO POPRZEDNIKA PRAWNEGO, CHYBA ŻE ZGODNIE Z WŁAŚCIWYMI PRZEPISAMI PRAWA BADANIE WARTOŚCI TYCH WKŁADÓW NIE BYŁO WYMAGANE	198
19.4. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	199

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA, WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI, ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ I NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ

Nazwa (firma)	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby	Polska
Adres Emitenta	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Numer KRS	0000389370
Numer REGON	141621017
Numer NIP	527-25-89-498
Telefon	(0 22) 100 50 00
Pocztą e-mail:	info@funduszhipoteczny.pl
Strona www:	www.funduszhipoteczny.com

Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony (§1 ust. 6 Statutu Spółki).

Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Spółka powstała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (na podst. art. 151 i następnych KSH) – została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27.11.2008 roku.

Następnie, na podstawie uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. z dnia 06.05.2011 roku, Spółka została przekształcona, w oparciu o przepisy art. 551-570, 577- 580 oraz 301 i następne KSH, w spółkę akcyjną.

Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17.06.2011 roku.

Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, które je wydał

W formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27.11.2008 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 318000.

Następnie nastąpiło przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Wpis Emitenta (w formie spółki akcyjnej) w rejestrze przedsiębiorców KRS został dokonany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.06.2011 roku.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania żadnego zezwolenia.

Grupa Kapitałowa Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) składa się ze Spółki Dominującej i Spółki Zależnej objętej konsolidacją. Emitent nie posiada jednostek zależnych nie objętych konsolidacją.



Spółką Dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000389370. Jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług hipoteki odwróconej.

Spółką Zależną jest Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0001014257. Jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług hipoteki odwróconej. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. posiada 100% udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce Zależnej. Spółka zależna podlega konsolidacji.

Wskazanie rynków finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Instrumenty finansowe Emitenta (Akcje serii A, B, C, D, E, F, G1, H) są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. Nie wystawiano w związku z nimi żadnych kwitów depozytowych.

2. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU – DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

3. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM WPROWADZENIA DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE

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

- 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 450.000,00 zł (czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 11 czerwca 2024 roku podjęło uchwałę nr 18 w sprawie zmiany Statutu Spółki (akt notarialny Rep. A 783/2024 – notariusz Monika Brajczewska-Ginel). We wskazanej uchwale ZWZ upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego (w ramach kapitału docelowego) w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na zasadach wskazanych w w/w uchwale.

Uchwałą nr 1 z dnia 18 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustalenie ceny emisyjnej akcji serii K, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaproponowaną przez Zarząd cenę emisyjną jednej akcji na okaziciela serii K w wysokości 5,00 zł (pięć złotych) za każdą Akcję serii K. Uchwałą nr 2 z dnia 18 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii K, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wyłączenie w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy wobec Akcji serii K. W interesie Spółki pozbawiono dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich Akcji Serii K. Zarząd Spółki, zgodnie z art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, sporządził stosowną opinię uzasadniającą powody wyłączenia prawa poboru.

Zarząd Spółki działając na podstawie w/w upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego w dniu 20 września 2024 r. podjął decyzję o emisji 4.500.000 nowych Akcji serii K o wartości nominalnej 0,10 zł.

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

Tabela. Struktura kapitału zakładowego Emitenta w podziale na serie akcji na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

Seria akcji	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
SERIA A	2 250 000	2 250 000	14,06	14,06



SERIA B	750 000	750 000	4,69	4,69
SERIA C	600 000	600 000	3,75	3,75
SERIA D	64 000	64 000	0,40	0,40
SERIA E	3 000 000	3 000 000	18,75	18,75
SERIA F	2 010 000	2 010 000	12,56	12,56
SERIA G1	111 500	111 500	0,70	0,70
SERIA H	2 714 500	2 714 500	16,96	16,96
SERIA K	4 500 000	4 500 000	28,13	28,13
ŁĄCZNIE	16 000 000	16 000 000	100,00	100,00

Źródło: Zarząd Spółki

4. INFORMACJE O SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE, MAJĄCYCH MIEJSCE W OKRESIE OSTATNICH 12 MIESIĘCY POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPROWADZENIE – W ZAKRESIE OKREŚLONYM W § 4 UST. 1 ZAŁĄCZNIKA NR 3 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

Subskrypcja akcji serii K została skierowana do 1 podmiotu. W związku z tym przeprowadzona oferta akcji serii K nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1a Ustawy o ofercie.

Akcje serii K:

1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji:

data rozpoczęcia subskrypcji: 26 września 2024 r.

data zakończenia subskrypcji: 26 września 2024 r.

2) Data przydziału akcji:

26 września 2024 r.

3) Liczba akcji objętych subskrypcją:

4.500.000 akcji serii K

4) Stopa redukcji w poszczególnych transzach

Nie dotyczy.

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

4.500.000 akcji serii K

6) Cena po jakiej akcje były obejmowane:

5,00 zł za 1 akcję

6a) opis sposobu opłacenia akcji:

Akcje serii K zostały objęte za gotówkę.

7) Liczba osób, które złożyły zapisy na akcje objęte subskrypcją w poszczególnych transzach:

- 1 osoba prawna

8) Liczba osób, którym przydzielono akcje w ramach przeprowadzonej subskrypcji w poszczególnych transzach:

- 1 osoba prawna

8a) Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;

Jedyna osoba prawna, która objęła wszystkie akcje serii K jest podmiotem powiązanym z Emitentem (TOTAL FIZ), gdyż jest wiodącym akcjonariuszem Emitenta.



9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli akcje w ramach wykonywania umów o subemisję:
w subskrypcji akcji serii K nie uczestniczyli subemitenci.

10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji akcji serii K: 7.991,33 zł (siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści trzy grosze), w tym:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty: 7.991,33 zł,
- koszty wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł,
- koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 0,00 zł,
- koszty promocji oferty: 0,00 zł.

Koszty emisji akcji według art. 36 ust. 2b ustawy o rachunkowości, poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy powstały z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną wyemitowanych akcji ("agio").

5. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

5.1.1. ORGAN LUB OSOBY UPRAWNIONE DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony lub obniżony uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz w drodze uchwały Zarządu na podstawie §3c Statutu Spółki (docelowy kapitał). Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez emisję nowych akcji, poprzez określenie minimalnej i maksymalnej wysokości tego kapitału oraz jako podwyższenie docelowe lub warunkowe. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki może być dokonane także poprzez zwiększenie nominalnej wartości akcji.

5.1.2. DATA I FORMA PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Akcje serii K:

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 11 czerwca 2024 roku podjęło uchwałę nr 18 w sprawie zmiany Statutu Spółki (akt notarialny Rep. A 783/2024 – notariusz Monika Brajczewska-Ginel). We wskazanej uchwale ZWZ upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego (w ramach kapitału docelowego) w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na zasadach wskazanych w w/w uchwale.

Uchwałą nr 1 z dnia 18 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustalenie ceny emisyjnej akcji serii K, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaproponowaną przez Zarząd cenę emisyjną jednej akcji na okaziciela serii K w wysokości 5,00 zł za każdą Akcję serii K. Uchwałą nr 2 z dnia 18 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii K, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wyłączenie w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy wobec Akcji serii K. W interesie Spółki pozbawiono dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich Akcji Serii K. Zarząd Spółki, zgodnie z art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, sporządził stosowną opinię uzasadniającą powody wyłączenia prawa poboru.

Zarząd Spółki działając na podstawie w/w upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego w dniu 20 września 2024 r. podjął decyzję o emisji 4.500.000 nowych Akcji serii K o wartości nominalnej 0,10 zł.

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

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



akcje serii K. Łączna wartość emisji to 22.500.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

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

Akcje serii K będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2024, rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2024 roku i kończący się w dniu 31 grudnia 2024 roku. Objęcie Akcji serii K nastąpiło w ramach oferty (subskrypcji) prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt. 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, w wyniku zawarcia umowy objęcia Akcji serii K.

Prawa z Akcji serii K są tożsame z prawami z akcji serii A, B, C, D, E, F, G1, H. W dniu 16 października 2024 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji serii K.

*Kancelaria Notarialna
Monika Brajczewska-Ginel
ul. Chmielna nr 116/118 lok. 22
00-801 Warszawa
tel. 22 875 49 34, 514-781-499
e-mail: ginel@notariusze.waw.pl*

WYPIS

Repertorium A nr 783/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia jedenastego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (11.06.2024), **Monika Brajczewska-Ginel**, notariusz w Warszawie, prowadząca Kancelarię Notarialną przy ulicy Chmielnej nr 116/118 lok. 22, sporządziła w budynku biurowym przy Alei Jana Pawła II nr 29 w Warszawie, protokół Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą **Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, adres: 00-867 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 29 (REGON 141621017, NIP 5272589498), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000389370 (zwanej dalej także „Spółką”), stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w dniu dzisiejszym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz. 1683 ze zm.), które to Zgromadzenie odbyło się w dniu dzisiejszym w budynku biurowym przy Alei Jana Pawła II nr 29 w Warszawie. -----

PROTOKÓŁ

ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki otworzył Robert Majkowski – Prezes Zarządu, który oświadczył, że w dniu dzisiejszym w budynku przy Alei Jana Pawła II nr 29 w Warszawie odbywa się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą Fundusz

Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem obrad: -----

1. Otwarcie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
2. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad. -----
5. Przedstawienie Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie. -----
6. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z wyników oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie oraz sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r., a także z wyników oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. -----
7. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie za rok 2023. -----
8. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. -----
9. Podjęcie uchwały w sprawie pokrycia straty Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie za 2023 rok. -----
10. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie za rok 2023. -----
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w



- Warszawie za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. -----
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom organów Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za 2023 r. -----
 13. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie na nową kadencję. -----
 14. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej. -----
 15. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki. -----
 16. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu. -----
 17. Zamknięcie obrad. -----

Do punktów 1-3 porządku obrad: -----

Robert Majkowski zaproponował zgłaszanie kandydatur do pełnienia funkcji Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Zgłoszono kandydaturę Roberta Majkowskiego. -----

Robert Majkowski zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

**„Uchwała nr 18
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 11 czerwca 2024 roku
w sprawie zmiany Statutu Spółki**

§ 1

Na podstawie art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) **dokonyje zmiany Statutu Spółki**, w ten sposób, że po § 3b Statutu Spółki dodaje się § 3c, w następującym brzmieniu: -----

„§ 3c

[Kapitał docelowy]

1. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (piećset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach: -----
 - a) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 31 maja 2027 roku, -----
 - b) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej, -----
 - c) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte wyłącznie za wkład pieniężny, -----
 - d) za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, -----
 - e) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie może nastąpić ze środków własnych spółki, -----
 - f) Zarząd nie może przyznawać akcji uprzywilejowanych ani uprawnień, o których mowa art. 354 Kodeksu spółek handlowych, -----
 - g) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego. -----
2. Zarząd jest upoważniony do ustalenia szczegółowych warunków poszczególnych emisji akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz określenia w jakim celu i w jaki sposób oferowane będą akcje emitowane przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest uprawniony w szczególności do przeprowadzenia emisji wspomnianych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, poprzez zawarcie umów o objęcie akcji z określonymi przez Zarząd podmiotami. -----
3. Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----

4. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----
5. Postanawia się o ubieganiu o dopuszczenie i wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect – prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
6. Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----
- a) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wprowadzeniem akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW, -----
 - b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla rejestracji akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), -----
 - c) podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, KDPW, a także odpowiednich organów nadzoru, związanych z: ubieganiem się o wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez GPW, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dematerializacją tych oraz przeprowadzeniem oferty publicznej tych akcji, -----
 - d) zmiany statutu Spółki w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w tym złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego Spółki, a także ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.”

W tym miejscu Przewodniczący przedstawił Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię Zarządu Spółki w sprawie upoważnienia Zarządu do pozbawienia prawa poboru w ramach kapitału docelowego: -----

„Opinia Zarządu Spółki pod firmą FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2024 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do pozbawienia prawa poboru w ramach kapitału docelowego

Zarząd Spółki pod firmą FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) niniejszym rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany Statutu Spółki, mającej na celu ustanowienie kapitału docelowego oraz upoważnienie Zarządu (za zgodą Rady Nadzorczej) do pozbawienia prawa poboru w całości lub w części w ramach kapitału docelowego. W ocenie Zarządu Spółki powyższe uprawnienie polegające na pozbawieniu prawa poboru w całości lub w części w ramach kapitału docelowego nastąpi w interesie Spółki i jest uzasadnione możliwością szybkiego pozyskania środków niezbędnych na dofinansowanie działalności Spółki oraz dalszy jej rozwój. -----

Zarząd Spółki kierując się zasadą równego traktowania akcjonariuszy Spółki wyraża opinię, iż stanowiło to będzie kompromis między postulatem efektywności działania Spółki, a postulatem ochrony słuszných interesów akcjonariuszy. -----

Ponadto, należy mieć na względzie, że Zarząd będzie miał możliwość prowadzenia bezpośrednich negocjacji z przyszłymi lub obecnymi Akcjonariuszami Spółki, przez co może zwiększyć krąg inwestorów zainteresowanych dalszym rozwojem Spółki. Wobec powyższego Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu, podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki, mających na celu ustanowienie kapitału docelowego oraz upoważnienie Zarządu (za zgodą Rady Nadzorczej) do pozbawienia prawa poboru w całości lub w części w ramach kapitału docelowego.” -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, że skutek prawny w postaci zmiany Statutu Spółki powstaje z chwilą rejestracji jego zmian przez odpowiedni sąd rejestrowy”. -----



Przewodniczący stwierdził, że **uchwała została przyjęta**. W głosowaniu oddano 10.492.713 ważnych głosów z 10.492.713 akcji, stanowiących 91,24 % kapitału zakładowego. Łącznie oddano 10.492.713 ważnych głosów. Za uchwałą oddano 10.492.713 głosów, głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” nie oddano. Uchwała podjęta została w głosowaniu jawnym. -----

„Uchwała nr 19

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 11 czerwca 2024 roku

w sprawie przyjęcia testu jednolitego Statutu Spółki

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”), postanawia **przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki**, uwzględniający zmiany wprowadzone powyższą Uchwałą nr 18, w następującym brzmieniu: -----

STATUT

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

[Postanowienia ogólne]

1. *Spółka jest prowadzona pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.* -----
2. *Spółka może używać skrótu firmy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.* -----
3. *Siedzibą Spółki jest Warszawa.* -----
4. *Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.* -----

5. Spółka może tworzyć oddziały, przedsiębiorstwa, zakłady, filie oraz przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą – zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
7. Założycielami Spółki są Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie. -----

§ 2.

[Przedmiot Działalności]

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

Lp.	Rodzaj działalności	numer PKD
1	poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji	18
2	drukowanie gazet	18.11.Z
3	pozostałe drukowanie	18.12.Z
4	działalność usługowa związana z przygotowaniem do druku	18.13.Z
5	intrologatorstwo i podobne usługi	18.14.Z
6	produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych	26
7	naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń	33
8	wykonywanie instalacji elektrycznych	43.21.Z
9	działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów	46.14.Z
10	działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów	46.16.Z



	<i>skórzanych</i>	
11	<i>sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt</i>	<i>46.21.Z</i>
12	<i>sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia</i>	<i>46.42.Z</i>
13	<i>sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia,</i>	<i>46.6</i>
14	<i>sprzedaż hurtowa mebli biurowych</i>	<i>46.65.Z</i>
15	<i>sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń biurowych,</i>	<i>46.66.Z</i>
16	<i>pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa</i>	<i>46.7</i>
17	<i>sprzedaż hurtowa nienyspecjalizowana,</i>	<i>46.90.Z</i>
18	<i>sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych</i>	<i>46.71.Z</i>
19	<i>sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów</i>	<i>46.76.Z</i>
20	<i>sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	<i>47.41.Z</i>
21	<i>sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	<i>47.42.Z</i>
22	<i>sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	<i>47.59.Z</i>
23	<i>sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet</i>	<i>47.91.Z</i>
24	<i>pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową,</i>	<i>47.99.Z</i>

	<i>straganami i targowiskami,</i>	
25	<i>wydawanie książek</i>	58.11.Z
26	<i>wydawanie gazet</i>	58.13.Z
27	<i>wydawanie czasopism i pozostałych periodyków</i>	58.14.Z
28	<i>pozostała działalność wydawnicza</i>	58.19.Z
29	<i>działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych</i>	59
30	<i>działalność związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi</i>	59.1
31	<i>działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych</i>	59.20.Z
32	<i>działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji</i>	61.90.Z
33	<i>działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana</i>	62
34	<i>działalność usługowa w zakresie informacji</i>	63
35	<i>działalność agencji informacyjnych</i>	63.91.Z
36	<i>działalność związana z obsługą rynku nieruchomości</i>	68
37	<i>działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych</i>	70.10.Z
38	<i>doradztwo związane z zarządzaniem</i>	70.2
39	<i>badania i analizy techniczne</i>	71.20
40	<i>Reklama</i>	73.1



41	<i>badanie rynku i opinii publicznej</i>	73.20.Z
42	<i>pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania</i>	70.22.Z
43	<i>pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana</i>	74.90.Z
44	<i>wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery</i>	77.33.Z
45	<i>działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników</i>	78.10.Z
46	<i>działalność agencji pracy tymczasowej</i>	78.20.Z
47	<i>pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników</i>	78.30.Z
48	<i>działalność detektywistyczna i ochroniarska</i>	80
49	<i>działalność komercyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana</i>	82.9
50	<i>kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania</i>	84.13.Z
51	<i>działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej</i>	93.13.Z
52	<i>pozostała działalność związana ze sportem</i>	93.19.Z
53	<i>pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna</i>	93.29.Z
54	<i>rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę</i>	43.1
55	<i>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</i>	41.1
56	<i>działalność rachunkowo – księgowa, doradztwo podatkowe</i>	69.2

57	<i>działalność związana z tłumaczeniami</i>	74.3
58	<i>działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą</i>	82.1
59	<i>działalność centrów telefonicznych (call center)</i>	82.2

2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki wymaga zezwolenia, licencji lub koncesji właściwego organu państwa, prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, licencji lub koncesji. ---
3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, jeżeli uchwała o zmianie zostanie powzięta większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 3.

[Kapitał zakładowy]

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.150.000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na: -----
 - a) 2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - b) 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - c) 600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - d) 64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - e) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - f) 2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1



- do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
- g) 111.500 (sto jedenaste tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
- b) 2.714.500 (dwa miliony siedemset czterenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. -----
2. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. -----
3. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji. -----
4. Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne. -----
5. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----

§ 3a

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii I posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii I. -----
2. Uprawnionymi do objęcia akcji serii I będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii I, o których mowa w ust. 1. -----
3. Prawo do objęcia akcji serii I może być wykonane do dnia 30 czerwca 2024 r. -----

§ 3b

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 100.000 zł (sto tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela, serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 (sto tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii J. -----

2. Uprawnionymi do objęcia akcji serii J będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii J, o których mowa w ust. 1. -----
3. Prawo do objęcia akcji serii J może być wykonane do dnia 30 czerwca 2028 r. -----

§ 3c

[Kapitał docelowy]

1. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach: -----
 - a) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 31 maja 2027 roku, -----
 - b) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej, -----
 - c) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte wyłącznie za wkład pieniężny, -----
 - d) za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbyć akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, -----
 - e) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie może nastąpić ze środków własnych spółki, -----
 - f) Zarząd nie może przyznawać akcji uprzywilejowanych ani uprawnień, o których mowa art. 354 Kodeksu spółek handlowych, -----
 - g) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego. -----
2. Zarząd jest upoważniony do ustalenia szczegółowych warunków poszczególnych emisji akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz określenia w jakim celu i w jaki sposób oferowane będą akcje emitowane przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest uprawniony w szczególności do przeprowadzenia emisji wspomnianych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, poprzez zawarcie umów o objęcie akcji z określonymi przez Zarząd podmiotami. -----
3. Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia

kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----

4. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----
5. Postanawia się o ubieganiu o dopuszczenie i wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect – prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
6. Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----
- a) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wprowadzeniem akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW, -----
 - b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla rejestracji akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), -----
 - c) podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, KDPW, a także odpowiednich organów nadzoru, związanych z ubieganiem się o wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez GPW, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dematerializacją tych oraz przeprowadzeniem oferty publicznej tych akcji, -----
 - d) zmiany statutu Spółki w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w tym złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego Spółki, a także ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

III. ORGANY SPÓŁKI

§ 4.

Organami Spółki są: -----

- 1) Walne Zgromadzenie, -----
- 2) Rada Nadzorcza, -----
- 3) Zarząd. -----

§ 5.

1. Walne Zgromadzenia zwyczajne i nadzwyczajne odbywają się w siedzibie Spółki. -----
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. -----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
4. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. -----
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania tego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z przedmiotowym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia. -----

§ 6.

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. -----
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że niniejszy Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują warunki surowsze. -----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach -----

osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu. -----

§ 7.

Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych oraz innych przepisach prawa, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: -----

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej; -----
 - 2) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej; -----
 - 3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy); -----
 - 4) wybór likwidatorów Spółki; -----
 - 5) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia; -----
 - 6) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej. -----
2. Zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości lub udziału w tych prawach oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga zgody żadnego organu Spółki. -----

§ 8.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego Zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącą. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd. -----

§ 9.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną kadencję wynoszącą trzy lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. -----

4. *W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez powyższego akcjonariusza wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie. -----*
5. *Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. -----*
6. *Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw określonych w Kodeksie spółek handlowych, należy: -----*
- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, a także ustalanie wysokości wynagrodzenia i warunków zatrudnienia każdego z nich; -----*
 - 2) powołanie i zmiana biegłych rewidentów Spółki; -----*
 - 3) zatwierdzanie regulaminu Zarządu; -----*
 - 4) wyrażanie zgody na uchYLENIE zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki;*
 - 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi; -----*
 - 6) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) Spółki oraz rocznych planów jej rozwoju; -----*
 - 7) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę jednorazowych lub powiązanych ze sobą*



zobowiązań lub dokonywanie jednorazowych lub powiązanych ze sobą rozporządzeń majątkiem Spółki, na kwotę przewyższającą 3.000.000 zł (trzy miliony złotych), za wyjątkiem zobowiązań lub rozporządzeń objętych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem finansowym (budżetem) Spółki, a także z zastrzeżeniem § 7 ust. 2. Przez zobowiązania lub rozporządzenia powiązane ze sobą rozumie się zobowiązania lub rozporządzenia dokonywane na rzecz tego samego podmiotu w okresie jednego roku kalendarzowego. -----

7. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. -----
8. Szczegółową organizację i sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie. -----
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. -----
10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać będą zwykłą większością głosów. -----
11. We wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej za wyjątkiem wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, uchwała podjęta poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest tak samo ważna jak uchwała podjęta na przepisowo zwołanym i odbytym posiedzeniu Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. -----
13. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa nakładają na Spółkę obowiązek powołania komitetu audytu i jednocześnie Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż pięciu członków, to na mocy Statutu powołanie komitetu audytu nie jest konieczne. W takim wypadku, w razie niepowołania komitetu audytu, jego zadania wykonuje Rada Nadzorcza. -----

§ 10.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją. -----

2. Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, trwającej pięć lat. -----
4. Prezesa Zarządu Spółki oraz pozostałych członków Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. -----
5. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

§ 11.

1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są Prezes lub Wiceprezes Zarządu działający samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----
2. Prokura może być udzielona na piśmie na podstawie jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. -----
3. Prokura może być odwołana w każdym czasie poprzez pisemne oświadczenie skierowane do prokurenta i podpisane przez któregośkolwiek z członków Zarządu. -----

IV. KAPITAŁY WŁASNE, DYWIDENDA

§ 12.

1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) kapitały rezerwowe. -----
2. Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki. -----
3. Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki, lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

§ 13.

1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. -----

2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk. -----



V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 14.

Spółka ulegnie rozwiązaniu w przypadkach określonych w art. 459 Kodeksu spółek handlowych. ---

§ 15.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. -----

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, że skutek prawny w postaci zmiany Statutu Spółki powstaje z chwilą rejestracji jego zmian przez odpowiedni sąd rejestrowy”.-----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta. W głosowaniu oddano 10.492.713 ważnych głosów z 10.492.713 akcji, stanowiących 91,24 % kapitału zakładowego. Łącznie oddano 10.492.713 ważnych głosów. Za uchwałą oddano 10.492.713 głosów, głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” nie oddano. Uchwała podjęta została w głosowaniu jawnym. -----

Do punktu 17 porządku obrad: -----

Wobec niezgłoszenia innych wniosków i wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął obrady Walnego Zgromadzenia, załączając do niniejszego aktu notarialnego listę obecności. -----

Na tym protokół niniejszy zakończono. -----

Warszawa, dnia 18 września 2024 r.



**OPINIA ZARZĄDU W PRZEDMIOCIE POZBAWIENIA DOTYCHCZASOWYCH
AKCJONARIUSZY SPÓŁKI POD FIRMĄ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z
SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRAWA POBORU W CAŁOŚCI W STOSUNKU DO AKCJI SERII K**

Wobec zamiaru podjęcia przez zarząd spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, na podstawie §3c statutu Spółki, przez emisję, w trybie subskrypcji prywatnej, nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji serii K w całości oraz zmiany statutu Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego, zarząd Spółki wystąpił do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na wyłączenie prawa poboru i przygotował pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji.

Zarząd stwierdza, że pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji serii K i jednocześnie zaoferowanie akcji w trybie subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 kodeksu spółek handlowych leży w interesie Spółki oraz jej akcjonariuszy.

Emisja akcji serii K następuje w celu umożliwienia konwersji niektórych istniejących zobowiązań Spółki względem Total Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie - akcjonariusza Spółki, któremu w całości zaoferowane zostaną akcje serii K emitowane w ramach kapitału docelowego oraz w celu pozyskania dodatkowego kapitału, który umożliwi realizację celów gospodarczych Spółki.

Z powyższych względów, pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii K w całości leży w interesie Spółki i nie jest sprzeczne z interesami akcjonariuszy Spółki.

Robert Majkowski – Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska – Wiceprezes Zarządu

Protokół

**z posiedzenia Rady Nadzorczej spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w
Warszawie**

(zwanej dalej „Spółką”)

z dnia 18 września 2024 r.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Pan Tomasz Matczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej i stwierdził, że posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane zostało w sposób prawidłowy, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w osobach:

Tomasz Matczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej

Wojciech Kosiński – Członek Rady Nadzorczej

Konrad Marek Łapiński – Członek Rady Nadzorczej

Pan Robert Bogusław Przytuła – Członek Rady Nadzorczej

zostali o nim powiadomieni. W posiedzeniu osobiście udział wzięli: Pan Tomasz Matczuk, Pan Konrad Marek Łapiński oraz Pan Robert Bogusław Przytuła. Pan Marek Dybalski oraz Pan Wojciech Kosiński wzięli udział w posiedzeniu zdalnie, za pośrednictwem video-aplikacji MS Teams. Nie zgłoszono sprzeciwów wobec jego odbycia, wobec czego Rada Nadzorcza władna jest podejmować ważne uchwały.

Następnie Przewodniczący przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia;
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej oraz jej zdolność do podejmowania uchwał;
3. Przyjęcie porządku obrad;
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustalenie ceny emisyjnej akcji serii K;
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii K;
6. Omówienie sytuacji bieżącej w Spółce;
7. Omówienie budżetu Grupy Kapitałowej w okresie wrzesień - grudzień 2024 roku.
8. Wolne wnioski;
9. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził jawne głosowanie nad przyjęciem porządku obrad posiedzenia. W wyniku głosowania Przewodniczący stwierdził, że ogłoszony porządek obrad został przyjęty jednogłośnie przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad. 4 - 5

Przewodniczący stwierdził, iż dzisiejsze posiedzenie odbywa się na skutek złożonego w dniu 18 września 2024 r. wniosku Zarządu Spółki o wyrażenie zgody na ustalenie ceny emisyjnej akcji serii K emitowanych w ramach kapitału docelowego oraz na skutek złożonego w dniu 18 września 2024 r.

wniosku Zarządu Spółki o wyrażenie zgody na wyłączenie w całości prawa poboru w odniesieniu do akcji serii K emitowanych w ramach kapitału docelowego.

Mając na względzie powyższe Przewodniczący poddał pod głosowanie następujące uchwały:

Uchwała nr 1
Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 18 września 2024 r.
w sprawie wyrażenia zgody na ustalenie ceny emisyjnej akcji serii K

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie §3c ust. 1 lit b) wyraża zgodę na wyemitowanie w ramach kapitału docelowego 4.500.000 (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja za cenę emisyjną wynoszącą 5,00 zł (pięć złotych) za każdą akcję.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów „za”: 5

Liczba głosów „przeciw”: —

Liczba głosów „wstrzymujących się”: —

Uchwała nr 2
Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 18 września 2024 r.
w sprawie wyrażenia zgody wyłączenie prawa poboru akcji serii K

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie §3c ust. 1 lit d) wyraża zgodę na wyłączenie w całości prawa poboru w odniesieniu do emitowanych ramach kapitału docelowego 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów „za”: 5

Liczba głosów „przeciw”: —

Liczba głosów „wstrzymujących się”: —

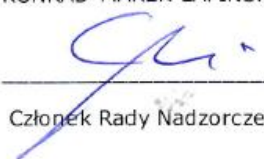
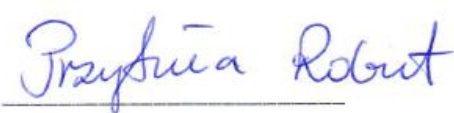
Ad. 6 - 7

Zarząd podsumował poszczególne obszary działalności Spółki i omówił budżet Grupy Kapitałowej w okresie wrzesień - grudzień 2024 roku.

Ad. 8 - 9

Przewodniczący Rady Nadzorczej zamknął posiedzenie.

Podpisy Członków Rady Nadzorczej:

TOMASZ MATCZUK  Przewodniczący Rady Nadzorczej	KONRAD MAREK ŁAPINSKI  Członek Rady Nadzorczej
MAREK DYBALSKI  Członek Rady Nadzorczej	ROBERT BOGUSŁAW PRZYTUŁA  Członek Rady Nadzorczej
WOJCIECH KOSIŃSKI  Członek Rady Nadzorczej	

Kancelaria Notarialna
Monika Brajczewska-Ginell
ul. Chmielna nr 116/118 lok. 22
00-801 Warszawa
tel. 22 875 49 34, 514-781-499
e-mail: ginell@notariusze.waw.pl

WYPIS

Repertorium A nr 1213/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego września dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (20.09.2024), **Monika Brajczewska-Ginell**, notariusz w Warszawie, prowadząca Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Chmielnej nr 116/118 lok. 22, sporządziła w lokalu Kancelarii, protokół posiedzenia Zarządu Spółki pod firmą **Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, adres: 00-867 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 29 (REGON 141621017, NIP 5272589498), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000389370 (zwanej dalej także „Spółką”), stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w dniu dzisiejszym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz. 1683 ze zm.), które to posiedzenie odbyło się w dniu dzisiejszym w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Chmielnej nr 116/118 lok. 22. -----

PROTOKÓŁ

POSIEDZIENIA ZARZĄDU

Posiedzenie Zarządu otworzył Robert Majkowski – Prezes Zarządu, który oświadczył, że na dzień dzisiejszy zwołane zostało w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Chmielnej nr 116/118 lok. 22 posiedzenie Zarządu Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem

obrad: -----

1. Otwarcie posiedzenia. -----
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia, zdolności do podejmowania uchwał oraz przyjęcie porządku obrad posiedzenia. -----
3. Podjęcie uchwały nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego i emisji akcji serii K. -----
4. Podjęcie uchwały nr 2 w sprawie zmiany Statutu w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego i emisji akcji serii K. -----
5. Podjęcie uchwały nr 3 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki. -----
6. Zamknięcie posiedzenia. -----

Do punktu 2 porządku obrad: -----

Robert Majkowski zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że wszyscy członkowie Zarządu Spółki zostali prawidłowo zawiadomieni o niniejszym posiedzeniu Zarządu, wobec czego posiedzenie Zarządu Spółki odbywa się prawidłowo i Zarząd Spółki jest zdolny do podejmowania uchwał. Zaproponowany porządek obrad przyjęto jednogłośnie. -----

Do punktów 3 – 5 porządku obrad: -----

Następnie Zarząd Spółki postanowił w dniu dzisiejszym podjąć uchwały, o następującej treści: -----

„Uchwała nr 1

Zarządu Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2024 roku

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego

i emisji akcji serii K

Zarząd Spółki, działając w oparciu o § 3c ust. 1 Statutu Spółki uchwała, co następuje: --

§ 1. [Emisja akcji]

1. Zarząd Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie **podwyższa kapitał zakładowy** Spółki z kwoty 1.150.000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) o kwotę 450.000,00 zł (czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych), to jest do kwoty 1.600.000,00 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych). -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, zostaje dokonane w drodze emisji 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, o numerach od 1 do numeru 4.500.000 („**Akcje Serii K**”). -----
3. Akcje Serii K zostają objęte w drodze subskrypcji prywatnej poprzez zaoferowanie ich do objęcia Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, adres: 00-107 Warszawa, ulica Prózna nr 9. -----

§ 2. [Prawo poboru]

1. W oparciu o postanowienie § 3c ust. 1 lit. d) Statutu, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki wyrażoną uchwałą z dnia 18 września 2024 roku, Zarząd wyłącza w odniesieniu do Akcji Serii K w całości prawo poboru dotychczasowych akcjonariuszy. -----
2. Opinia Zarządu Spółki uzasadniająca powody wyłączenia prawa poboru oraz uzasadniająca cenę emisyjną Akcji serii K, sporządzona zgodnie z treścią art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. ----

§ 3. [Cena emisyjna]

Zgodnie z postanowieniami §3c ust. 1 lit b) Statutu oraz zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 września 2024 roku, cena emisyjna wynosi 5,00 zł (pięć złotych) za jedną Akcję Serii K, przy czym Akcje Serii K są obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. -----

§ 4. [Terminy objęcia Akcji Serii K]

Akcje Serii K zostaną zaoferowane w określonym w art. 431 § 2 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych trybie subskrypcji prywatnej, to jest poprzez zawarcie umowy objęcia akcji, obejmującej złożenie przez Spółkę osobie wskazanej w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały

oferty i jej przyjęcie przez wskazanego adresata. Złożenie oferty i jej przyjęcie, to jest zawarcie umowy objęcia akcji nastąpi w terminie do dnia 15 października 2024 roku.

§ 5. [Pokrycie Akcji Serii K, udział w dywidendzie]

1. Akcje Serii K zostaną pokryte wkładami pieniężnymi w drodze wpłaty przez subskrybenta na rachunek bankowy Spółki kwoty odpowiadającej iloczynowi obejmowanych przez niego Akcji Serii K i ceny emisyjnej określonej w § 3 powyżej.
2. Akcje Serii K będą uczestniczyć w dywidendzie od 1 stycznia 2025 roku, to jest począwszy od wypłaty z zysku za rok obrotowy kończący się z dniem 31 grudnia 2024 roku.”

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania Prezes Zarządu stwierdził, że uchwała nr 1 została podjęta jednogłośnie dwoma głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” lub głosów „wstrzymujących się”.

„Uchwała nr 2

Zarządu Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2024 roku

w sprawie zmiany Statutu w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego
w ramach kapitału docelowego i emisji akcji serii K

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii K, w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 3c Statutu Spółki, zmienia się dotychczasowe brzmienie § 3 Statutu Spółki w ten sposób, że otrzymuje on nowe, następujące brzmienie:

„§ 3

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.600.000,00 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na:*
 - a) *2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,*



- b. 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - c. 600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - d. 64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - e. 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - f. 2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1 do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - g. 111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - h. 2.714.500 (dwa miliony siedemset czterenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - i. 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K od numeru 1 do numeru 4.500.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. -----
- 2. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. -----
 - 3. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji. -----
 - 4. Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne. -----
 - 5. Akcje mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).” -----

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania Prezes Zarządu stwierdził, że uchwała nr 2 została podjęta jednogłośnie dwoma głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” lub głosów „wstrzymujących się”. -----

„Uchwała nr 3

Zarządu Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2024 roku

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

§ 1

Zarząd Spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, **postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki**, uwzględniający zmiany wprowadzone powyższą Uchwałą nr 2, w następującym brzmieniu: -----

„STATUT

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

[Postanowienia ogólne]

1. *Spółka jest prowadzona pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.* -----
2. *Spółka może używać skrótu firmy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.* -----
3. *Siedzibą Spółki jest Warszawa.* -----
4. *Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.* -----
5. *Spółka może tworzyć oddziały, przedsiębiorstwa, zakłady, filie oraz przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą – zgodnie z obowiązującymi przepisami.* -----
6. *Czas trwania Spółki jest nieograniczony.* -----

7. Założycielami Spółki są Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie. -----

§ 2.

[Przedmiot Działalności]

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

Lp.	Rodzaj działalności	numer PKD
1	poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji	18
2	drukowanie gazet	18.11.Z
3	pozostałe drukowanie	18.12.Z
4	działalność usługowa związana z przygotowaniem do druku	18.13.Z
5	introligatorstwo i podobne usługi	18.14.Z
6	produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych	26
7	naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń	33
8	wykonywanie instalacji elektrycznych	43.21.Z
9	działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów	46.14.Z
10	działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych	46.16.Z
11	sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt	46.21.Z
12	sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia	46.42.Z

13	<i>sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia,</i>	46.6
14	<i>sprzedaż hurtowa mebli biurowych</i>	46.65.Z
15	<i>sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń biurowych,</i>	46.66.Z
16	<i>pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa</i>	46.7
17	<i>sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,</i>	46.90.Z
18	<i>sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych</i>	46.71.Z
19	<i>sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów</i>	46.76.Z
20	<i>sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	47.41.Z
21	<i>sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	47.42.Z
22	<i>sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach</i>	47.59.Z
23	<i>sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet</i>	47.91.Z
24	<i>pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,</i>	47.99.Z
25	<i>wydawanie książek</i>	58.11.Z
26	<i>wydawanie gazet</i>	58.13.Z
27	<i>wydawanie czasopism i pozostałych periodyków</i>	58.14.Z
28	<i>pozostała działalność wydawnicza</i>	58.19.Z

29	<i>działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych</i>	59
30	<i>działalność związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi</i>	59.1
31	<i>działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych</i>	59.20.Z
32	<i>działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji</i>	61.90.Z
33	<i>działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana</i>	62
34	<i>działalność usługowa w zakresie informacji</i>	63
35	<i>działalność agencji informacyjnych</i>	63.91.Z
36	<i>działalność związana z obsługą rynku nieruchomości</i>	68
37	<i>działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych</i>	70.10.Z
38	<i>doradztwo związane z zarządzaniem</i>	70.2
39	<i>badania i analizy techniczne</i>	71.20
40	<i>Reklama</i>	73.1
41	<i>badanie rynku i opinii publicznej</i>	73.20.Z
42	<i>pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania</i>	70.22.Z
43	<i>pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana</i>	74.90.Z
44	<i>wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając</i>	77.33.Z

	<i>komputery</i>	
45	<i>działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników</i>	78.10.Z
46	<i>działalność agencji pracy tymczasowej</i>	78.20.Z
47	<i>pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników</i>	78.30.Z
48	<i>działalność detektywistyczna i ochroniarska</i>	80
49	<i>działalność komercyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana</i>	82.9
50	<i>kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania</i>	84.13.Z
51	<i>działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej</i>	93.13.Z
52	<i>pozostała działalność związana ze sportem</i>	93.19.Z
53	<i>pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna</i>	93.29.Z
54	<i>rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę</i>	43.1
55	<i>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</i>	41.1
56	<i>działalność rachunkowo – księgowa, doradztwo podatkowe</i>	69.2
57	<i>działalność związana z tłumaczeniami</i>	74.3
58	<i>działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą</i>	82.1
59	<i>działalność centrów telefonicznych (call center)</i>	82.2

2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki wymaga zezwolenia, licencji lub koncesji właściwego organu państwa,

prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, licencji lub koncesji. ---

3. *Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, jeżeli uchwała o zmianie zostanie powzięta większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----*



II. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 3.

[Kapitał zakładowy]

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.600.000,00 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na: -----*
 - a. *2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - b. *750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - c. *600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - d. *64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - e. *3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - f. *2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1 do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - g. *111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - h. *2.714.500 (dwa miliony siedemset czterenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----*
 - i. *4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K od numeru 1 do numeru 4.500.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. -----*
2. *Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. -----*

3. *Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji.* -----
4. *Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne.* -----
5. *Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).* -----

§ 3a

1. *Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii I posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii I.* -----
2. *Uprawnionymi do objęcia akcji serii I będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii I, o których mowa w ust. 1.* -----
3. *Prawo do objęcia akcji serii I może być wykonane do dnia 30 czerwca 2024 r.* -----

§ 3b

1. *Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 100.000 zł (sto tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela, serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 (sto tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii J.* -----
2. *Uprawnionymi do objęcia akcji serii J będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii J, o których mowa w ust. 1.* -----
3. *Prawo do objęcia akcji serii J może być wykonane do dnia 30 czerwca 2028 r.* -----

§ 3c

[Kapitał docelowy]

1. *Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy)*

poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach: -----

- a) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 31 maja 2027 roku, -----
- b) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej, -----
- c) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte wyłącznie za wkład pieniężny, -----
- d) za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, -----
- e) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie może nastąpić ze środków własnych spółki, -----
- f) Zarząd nie może przyznawać akcji uprzywilejowanych ani uprawnień, o których mowa w art. 354 Kodeksu spółek handlowych, -----
- g) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego. -----
2. Zarząd jest upoważniony do ustalenia szczegółowych warunków poszczególnych emisji akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz określenia w jakim celu i w jaki sposób oferowane będą akcje emitowane przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest uprawniony w szczególności do przeprowadzenia emisji wspomnianych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, poprzez zawarcie umów o objęcie akcji z określonymi przez Zarząd podmiotami. -----
3. Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----
4. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----
5. Postanawia się o ubieganiu o dopuszczenie i wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect – prowadzonym przez

Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----

6. Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----
- a) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wprowadzeniem akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW, -----
 - b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla rejestracji akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), -----
 - c) podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, KDPW, a także odpowiednich organów nadzoru, związanych z: ubieganiem się o wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez GPW, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dematerializacją tych oraz przeprowadzeniem oferty publicznej tych akcji, -----
 - d) zmiany statutu Spółki w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w tym złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego Spółki, a także ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

III. ORGANY SPÓŁKI.

§ 4.

Organami Spółki są: -----

- 1) Walne Zgromadzenie, -----
- 2) Rada Nadzorcza, -----

3) Zarząd. -----

§ 5.

1. Walne Zgromadzenia zwyczajne i nadzwyczajne odbywają się w siedzibie Spółki. -----
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. -----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
4. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. -----
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania tego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z przedmiotowym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia. -----

§ 6.

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.---
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że niniejszy Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują warunki surowsze.-----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu. -----

§ 7.

1. Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych oraz innych przepisach prawa, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: -----
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej; -----
 - 2) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej; -----

- 3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy); -----
 - 4) wybór likwidatorów Spółki; -----
 - 5) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia; -----
 - 6) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej. -----
2. Zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości lub udziału w tych prawach oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga zgody żadnego organu Spółki. -----

§ 8.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego Zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącą. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd. -----

§ 9.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną kadencję wynoszącą trzy lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. -----
4. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez powyższego akcjonariusza wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w



rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie. -----

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. -----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw określonych w Kodeksie spółek handlowych, należy: -----
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, a także ustalanie wysokości wynagrodzenia i warunków zatrudnienia każdego z nich; -----
 - 2) powołanie i zmiana biegłych rewidentów Spółki; -----
 - 3) zatwierdzanie regulaminu Zarządu; -----
 - 4) wyrażanie zgody na uchylene zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki; -----
 - 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi; -----
 - 6) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) Spółki oraz rocznych planów jej rozwoju; -----
 - 7) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę jednorazowych lub powiązanych ze sobą zobowiązań lub dokonywanie jednorazowych lub powiązanych ze sobą rozporządzeń majątkiem Spółki, na kwotę przewyższającą 3.000.000 zł (trzy miliony złotych), za wyjątkiem zobowiązań lub rozporządzeń objętych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem finansowym (budżetem) Spółki, a także z zastrzeżeniem § 7 ust. 2. Przez zobowiązania lub rozporządzenia powiązane ze sobą rozumie się zobowiązania lub rozporządzenia dokonywane na rzecz tego samego podmiotu w okresie jednego roku kalendarzowego. -----
7. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. -----

8. Szczegółową organizację i sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie. -----
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. -----
10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać będą zwykłą większością głosów. -----
11. We wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej za wyjątkiem wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, uchwała podjęta poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest tak samo ważna jak uchwała podjęta na przepisowo zwołanym i odbytym posiedzeniu Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. -----
13. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa nakładają na Spółkę obowiązek powołania komitetu audytu i jednocześnie Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż pięciu członków, to na mocy Statutu powołanie komitetu audytu nie jest konieczne. W takim wypadku, w razie niepowołania komitetu audytu, jego zadania wykonuje Rada Nadzorcza. -----

§ 10.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją. -----
2. Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, trwającej pięć lat. -----
4. Prezesa Zarządu Spółki oraz pozostałych członków Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. -----
5. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

§ 11.

- 
1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są Prezes lub Wiceprezes Zarządu działający samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----
 2. Prokura może być udzielona na piśmie na podstawie jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. -----
 3. Prokura może być odwołana w każdym czasie poprzez pisemne oświadczenie skierowane do prokurenta i podpisane przez któregokolwiek z członków Zarządu. -----

IV. KAPITAŁY WŁASNE, DYWIDENDA

§ 12.

1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) kapitały rezerwowe. -----
2. Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki. -----
3. Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki, lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

§ 13.

1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. -----
2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk. -----

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 14.

Spółka ulegnie rozwiązaniu w przypadkach określonych w art. 459 Kodeksu spółek handlowych. -----

§ 15.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. -----

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, że skutek prawny w postaci zmiany Statutu Spółki powstaje z chwilą rejestracji jego zmian przez odpowiedni sąd rejestrowy”. -----

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania Prezes Zarządu stwierdził, że uchwała nr 3 została podjęta jednogłośnie dwoma głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” lub głosów „wstrzymujących się”. -----

Do punktu 6 porządku obrad: -----

Wobec wyczerpania porządku obrad, Robert Majkowski zamknął posiedzenie Zarządu. -----

Na tym protokół niniejszy zakończono. -----

6. OKREŚLENIE CZY AKCJE ZOSTAŁY OBJĘTE ZA GOTÓWKĘ, ZA WKŁADY PIENIĘŻNE W INNY SPOSÓB, CZY ZA WKŁADY NIEPIENIĘŻNE, WRAZ Z KRÓTKIM OPISEM SPOSOBU ICH POKRYCIA, Z ZASTRZEŻENIEM § 12 PKT. 2a)

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

7. OZNACZENIE DAT, OD KTÓRYCH AKCJE UCZESTNICZĄ W DYWIDENDZIE

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

Dywidenda będzie wypłacana w złotych.

Prawa z Akcji serii K są tożsame z prawami z akcji serii A, B, C, D, E, F, G1, H.

Na podstawie uchwały nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 czerwca 2024 roku w sprawie pokrycia straty za 2023 rok Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. postanowiło stratę netto w kwocie 5.151 tys. zł (pięć milionów sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) poniesioną w okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. pokryć w całości zyskami osiągniętymi w latach przyszłych.

Na podstawie uchwały nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 kwietnia 2023 roku w sprawie pokrycia straty za 2022 rok Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. postanowiło stratę netto w kwocie 19.145,61 tys. zł (dziewiętnaście milionów sto czterdzieści pięć tysięcy sześćset dziesięć złotych) za okres od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. pokryć w całości zyskami osiągniętymi w latach przyszłych.

8. STRESZCZENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, PRZEWIDZIANYCH ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH NA RZECZ EMITENTA CIĄŻĄCYCH NA NABYWCY, A TAKŻE PRZEWIDZIANYCH W STATUCIE LUB PRZEPISACH PRAWA OBOWIĄZKACH UZYSKANIA PRZEZ NABYWCĘ LUB ZBYWCĘ ODPOWIEDNICH ZEZWOLEŃ LUB OBOWIĄZKU DOKONANIA OKREŚLONYCH ZAWIADOMIEŃ

8.1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRZYWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ, CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.600.000,00 zł (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na:

- a) 2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- b) 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- c) 600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- d) 64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- e) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- f) 2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1 do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- g) 111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- h) 2.714.500 (dwa miliony siedemset czternaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- i) 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K od numeru 1 do numeru 4.500.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.

Prawa z Akcji wszystkich serii są tożsame.

8.2. UPRZYWILEJOWANIE AKCJI, OBOWIĄZEK ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH, UPRAWNIENIA OSOBISTE AKCJONARIUSZY

Akcje serii A, B, C, D, E, F, G1, H, K nie są uprzywilejowane w rozumieniu art. 351–353 KSH.

Akcje nie uprawniają swych posiadaczy do żadnych dodatkowych świadczeń.

§ 9 ust. 4 Statutu przyznaje określonym akcjonariuszom Emitenta uprawnienia osobiste. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez każdego z powyższych akcjonariuszy wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot

będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu Ustawy o ofercie. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego udział Roberta Majkowskiego wynosi poniżej 8% w kapitale zakładowym Emitenta - w związku z czym nie przysługują mu uprawnienia osobiste opisane powyżej.

8.3. OGRANICZENIA W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH WYNIKAJĄCE Z TREŚCI STATUTU

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych szczególnych ograniczeń w obrocie akcjami Emitenta poza ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

8.4. OGRANICZENIA UMOWNE W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Nie istnieją żadne ograniczenia umowne w swobodzie przenoszenia akcji Emitenta.

8.5. OGRANICZENIA USTAWOWE W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

8.5.1. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA MAR I USTAWY O OBROcie

Do emitentów, których instrumenty finansowe dopuszczone są do obrotu na MTF (alternatywnym rynku obrotu) lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na MTF znajdują zastosowanie przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (dalej: Rozporządzenie MAR).

Od 3 lipca 2016 r. Rozporządzenie MAR zastąpiło dotychczasowe regulacje odnoszące się do sposobu postępowania z informacją poufną i transakcji dokonywanych przez insiderów, w tym okresów zamkniętych, wynikające z Ustawy o obrocie.

Informacją poufną w rozumieniu art. 7 ust. 1 Rozporządzenia MAR jest m.in.:

- i. określona w sposób precyzyjny informacja, która nie została podana do wiadomości publicznej, dotycząca, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a która w przypadku podania jej do wiadomości publicznej miałaby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych;

- ii. w przypadku osób odpowiedzialnych za realizację zleceń dotyczących instrumentów finansowych, oznacza to także informację przekazaną przez klienta i związaną z jego zleceniami dotyczącymi instrumentów finansowych będącymi w trakcie realizacji, określoną w sposób precyzyjny, dotyczącą, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a która w przypadku podania jej do wiadomości publicznej miałaby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych, cenę powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub cenę powiązanych pochodnych instrumentów finansowych.

Informację uznaje się za określoną w sposób precyzyjny, jeżeli wskazuje ona na zbiór okoliczności, które istnieją lub można zasadnie oczekiwać, że zaistnieją, lub na zdarzenie, które miało miejsce lub można zasadnie oczekiwać, że będzie miało miejsce, jeżeli informacja ta, jest w wystarczającym stopniu szczegółowa, aby można było wyciągnąć z niej wnioski co do prawdopodobnego wpływu tego szeregu okoliczności lub zdarzenia na ceny instrumentów finansowych lub powiązanych instrumentów pochodnych.

W związku z tym, w przypadku rozciągniętego w czasie procesu, którego celem lub wynikiem jest zaistnienie szczególnych okoliczności lub szczególnego wydarzenia, za informacje określone w sposób precyzyjny można uznać te przyszłe okoliczności lub to przyszłe wydarzenie, ale także etapy pośrednie tego procesu, związane z zaistnieniem lub spowodowaniem tych przyszłych okoliczności lub tego przyszłego wydarzenia.

Etap pośredni rozciągniętego w czasie procesu jest uznany za informację poufną, jeżeli sam w sobie spełnia kryteria informacji poufnych, o których mowa powyżej. Przykładowo, informacja dotycząca wydarzenia lub zbioru okoliczności będących pośrednim etapem w długotrwałym procesie może dotyczyć na przykład stanu negocjacji w sprawie kontraktów, warunków wstępnie ustalonych podczas negocjacji w sprawie kontraktów, możliwości emisji instrumentów finansowych, warunków obrotu instrumentami finansowymi, wstępnych warunków emisji instrumentów finansowych lub rozważenia możliwości zakwalifikowania instrumentu finansowego do głównego indeksu lub skreślenia instrumentu finansowego z takiego indeksu (punkt 17 Preambuły Rozporządzenia MAR).

Informacja, która w przypadku podania jej do wiadomości publicznej miałaby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny instrumentów finansowych lub instrumentów pochodnych, oznacza informację, którą racjonalny inwestor prawdopodobnie wykorzystałby, opierając się na nich w części przy podejmowaniu swych decyzji inwestycyjnych.

Zgodnie z punktem 14 Preambuły Rozporządzenia MAR, racjonalni inwestorzy opierają swoje decyzje inwestycyjne na informacjach, którymi już dysponują, tj. na informacjach dostępnych ex ante. Na pytanie, czy podejmując decyzję inwestycyjną, racjonalny inwestor prawdopodobnie wzięłby pod uwagę określoną informację, należy więc odpowiedzieć na podstawie informacji dostępnych ex ante. Ocena taka musi uwzględniać spodziewany wpływ informacji w świetle całokształtu powiązanej działalności emitenta, niezawodność źródła informacji oraz wszelkie inne zmienne rynkowe, które w danych okolicznościach mogą wpłynąć na instrumenty finansowe.

Na podstawie art. 14 Rozporządzenia MAR zabrania się każdej osobie:

- a) wykorzystywania informacji poufnych lub usiłowania wykorzystywania informacji poufnych;
- b) rekomendowania innej osobie lub nakłaniania jej do wykorzystywania informacji poufnych; lub
- c) bezprawnego ujawniania informacji poufnych.

Ponadto, zgodnie z art. 15 Rozporządzenia MAR zabrania się każdej osobie dokonywania manipulacji na rynku lub usiłowania dokonania manipulacji na rynku.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 Rozporządzenia MAR wykorzystywanie informacji poufnej ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnej i wykorzystuje tę informację, nabywając lub zbywając, na własny rachunek lub na rzecz osoby trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, instrumenty finansowe, których informacja ta dotyczy.

Wykorzystanie informacji poufnej w formie anulowania lub zmiany zlecenia dotyczącego instrumentu finansowego, którego informacja ta dotyczy, w przypadku gdy zlecenie złożono przed wejściem danej osoby w posiadanie informacji poufnej, również uznaje się za wykorzystywanie informacji poufnej.

Zgodnie z art. 8 ust. 2 Rozporządzenia MAR udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystwała informacje poufne lub nakłanianie innej osoby do wykorzystania informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych oraz:

- a) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba nabyła lub zbyła instrumenty finansowe, których informacja te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego nabycia lub zbycia; lub
- b) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba anulowała lub zmieniła zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacja te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego anulowania lub zmiany.

Stosowanie rekomendacji lub nakłaniania, o których mowa powyżej, oznacza wykorzystywanie informacji poufnych w rozumieniu art. 8 Rozporządzenia MAR, jeżeli osoba stosująca daną rekomendację lub nakłanianie wie lub powinna wiedzieć, że są one oparte na informacjach poufnych.

Zgodnie z art. 10 Rozporządzenia MAR, bezprawne ujawnienie informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych i ujawnia te informacje innej osobie, z wyjątkiem przypadków, gdy ujawnienie to odbywa się w normalnym trybie wykonywania czynności w ramach zatrudnienia, zawodu lub obowiązków.

Również dalsze ujawnienie rekomendacji lub nakłaniania, o których mowa w art. 8 ust. 2 Rozporządzenia MAR, oznacza bezprawne ujawnianie informacji poufnych zgodnie z niniejszym artykułem, jeżeli osoba ujawniająca rekomendację lub nakłanianie wie lub powinna wiedzieć, że są one oparte na informacjach poufnych.

Zakazy wynikające z art. 8 oraz art. 10 Rozporządzenia MAR mają zastosowanie do wszystkich osób będących w posiadaniu informacji poufnych z racji bycia członkiem organów administracyjnych, zarządczych lub nadzorczych emitenta; posiadania udziałów w kapitale emitenta; posiadania dostępu do informacji z tytułu zatrudnienia, wykonywania zawodu lub obowiązków; lub zaangażowania w działalność przestępczą.

Przepis ten ma także zastosowanie do wszystkich osób, które weszły w posiadanie informacji poufnych w okolicznościach innych niż wymienione w akapicie pierwszym, jeżeli osoby te wiedzą lub powinny wiedzieć, że są to informacje poufne.

W przypadku osoby prawnej, art. 8 Rozporządzenia MAR ma zastosowanie zgodnie z prawem krajowym również do osób fizycznych, które biorą udział w podejmowaniu decyzji o dokonaniu nabycia, zbycia, anulowania lub zmiany zlecenia, na rachunek tej osoby prawnej.

Bez uszczerbku dla art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR, osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub

pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z przepisami systemu obrotu, w którym akcje emitenta są dopuszczone do obrotu; lub prawem krajowym.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 25) Rozporządzenia MAR osobą pełniącą obowiązki zarządcze jest osoba związana z emitentem, która jest członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego emitenta; lub pełni funkcje kierownicze, nie będąc członkiem tych organów, przy czym ma stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego podmiotu.

Zgodnie z art. 19 ust. 12 Rozporządzenia MAR, emitent może zezwolić osobie pełniącej u niego obowiązki zarządcze na dokonywanie transakcji na jej rachunek lub na rachunek strony trzeciej w trakcie okresu zamkniętego:

- a) na podstawie indywidualnych przypadków z powodu istnienia wyjątkowych okoliczności, takich jak poważne trudności finansowe, wymagających natychmiastowej sprzedaży akcji; albo
- b) z powodu cech danej transakcji dokonywanej w ramach programu akcji pracowniczych, programów oszczędnościowych, kwalifikacji lub uprawnień do akcji, lub też transakcji, w których korzyść związana z danym papierem wartościowym nie ulega zmianie lub cech transakcji z nimi związanych.

Ponadto, zgodnie z art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR osoby pełniące obowiązki zarządcze oraz osoby blisko z nimi związane powiadamiają emitenta oraz Komisję Nadzoru Finansowego o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 26) Rozporządzenia MAR przez osobę blisko związaną rozumie się:

- a) małżonka lub partnera uznawanego zgodnie z prawem krajowym za równoważnego z małżonkiem,
- b) dziecko będące na utrzymaniu zgodnie z prawem krajowym,
- c) członka rodziny, który w dniu danej transakcji pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku; lub
- d) osobę prawną, grupę przedsiębiorstw lub spółkę osobową, w której obowiązki zarządcze pełni osoba pełniącą obowiązki zarządcze u emitenta lub osoba, o której mowa w lit. a), b) lub c) powyżej, lub nad którą osoba taka sprawuje pośrednią lub bezpośrednią kontrolę, która została utworzona, by przynosić korzyści takiej osobie, lub której interesy gospodarcze są w znacznym stopniu zbieżne z interesami takiej osoby.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 Rozporządzenia MAR, powyżej opisane wymogi oraz zakazy, mają zastosowanie do:

- a. instrumentów finansowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym;
- b. instrumentów finansowych, które są przedmiotem obrotu na MTF (w alternatywnym systemie obrotu), zostały dopuszczone do obrotu na MTF lub które są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na MTF;
- c. instrumentów finansowych, które są przedmiotem obrotu na OTF;

- d. instrumentów finansowych nieujętych w lit. a), b) lub c), których cena lub wartość zależą od ceny lub wartości instrumentów finansowych, o których mowa w tych literach, lub mają na nie wpływ, w tym m.in. swapów ryzyka kredytowego lub kontraktów na różnice kursowe.

Rozporządzenie MAR stosuje się do wszelkich transakcji, zleceń lub zachowań dotyczących wszelkich instrumentów finansowych, o których mowa w art. 2 ust. 1 i ust 2 Rozporządzenia MAR, niezależnie od tego, czy takie transakcje, zlecenia lub zachowania mają miejsce w systemie obrotu.

Zakazy i wymogi Rozporządzenia MAR mają zastosowanie do działań i zaniechań mających miejsce w Unii Europejskiej i państwach trzecich, dotyczących instrumentów finansowych, o których mowa w art. 2 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Rozporządzenia MAR, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by w razie wystąpienia naruszeń art. 14 i 15, art. 17 ust. 1, 2, 4, 5, i 8, art. 18 ust. 1–6, art. 19 ust. 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 11 oraz art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, właściwe organy (Komisja Nadzoru Finansowego) miały uprawnienia do nakładania co najmniej sankcji administracyjnych i stosowania co najmniej środków administracyjnych wymienionych we wskazanym artykule Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 174 Ustawy o obrocie na każdego, kto wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 19 ust. 11 rozporządzenia 596/2014, w czasie trwania okresu zamkniętego, dokonuje transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, KNF może nałożyć, w drodze decyzji, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast tej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 174a Ustawy o obrocie, w przypadku gdy emitent, na wniosek osoby pełniącej obowiązki zarządcze, udzielił zgody, o której mowa w art. 19 ust. 12 rozporządzenia 596/2014, z naruszeniem art. 7-9 rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2016/522 z dnia 17 grudnia 2015 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w kwestiach dotyczących wyłączenia niektórych organów publicznych i banków centralnych państw trzecich, okoliczności wskazujących na manipulację na rynku, progów powodujących powstanie obowiązku podania informacji do wiadomości publicznej, właściwych organów do celów powiadomień o opóźnieniach, zgody na obrót w okresach zamkniętych oraz rodzajów transakcji wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze podlegających obowiązkowi powiadomienia (Dz. Urz. UE L 88 z 05.04.2016, str. 1), KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł.

Zgodnie z art. 175 Ustawy o obrocie, na każdego kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1-7 rozporządzenia 596/2014 (tj. w zakresie informowania o transakcjach dokonanych przez osoby zarządzające i z nimi blisko związane), KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- 1) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2 072 800 zł;
- 2) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4 145 600 zł.

W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast tych kar, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176c Ustawy o obrocie, w przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów rozporządzenia 596/2014, m.in. w zakresie wskazanym w art. 174 i art. 175 Ustawy o Obrocie, Komisja może nakazać podmiotowi, który dopuścił się naruszenia, zaprzestania dalszego naruszania tych przepisów oraz

zobowiązać go do podjęcia we wskazanym terminie działań, które mają zapobiegać naruszaniu tych przepisów w przyszłości. Środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji za naruszenie obowiązków, o których mowa w tych przepisach.

Na podstawie art. 176d ust. 1 Ustawy o obrocie, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej przepisów rozporządzenia 596/2014, m.in. w zakresie wskazanym w art. 174 i art. 175 Ustawy o Obrocie, Komisja może, w drodze decyzji, zakazać osobie fizycznej, do której obowiązków należy zapewnienie przestrzegania przez tę osobę prawną lub tę jednostkę przepisów rozporządzenia 596/2014 w zakresie wskazanym w art. 174 i art. 175 Ustawy o Obrocie, zawierania, na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, transakcji, których przedmiotem są instrumenty finansowe, dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, na czas określony, nieprzekraczający 5 lat. Środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji za naruszenie obowiązków, o których mowa w tych przepisach.

Na podstawie art. 176d ust. 2 Ustawy o obrocie w przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów rozporządzenia 596/2014, m.in. w zakresie wskazanym w art. 174 i art. 175 Ustawy o Obrocie, przez osobę fizyczną, Komisja może, w decyzji w sprawie zastosowania środków, o których mowa w tych przepisach, zakazać tej osobie fizycznej zawierania, na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, transakcji, których przedmiotem są instrumenty finansowe, dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, na czas określony, nieprzekraczający 5 lat.

Zgodnie z art. 180 Ustawy o obrocie, kto wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 14 lit. c rozporządzenia 596/2014, ujawnia informację poufną, podlega grzywnie do 2 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie.

Zgodnie z art. 181 Ustawy o obrocie, kto wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 14 lit. a rozporządzenia 596/2014, wykorzystuje informację poufną, podlega grzywnie do 5 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie.

Zgodnie z art. 182 Ustawy o obrocie, kto wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 14 lit. b rozporządzenia 596/2014, udziela rekomendacji lub nakłania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna, podlega grzywnie do 2 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie.

Zgodnie z art. 183 Ustawy o obrocie, kto wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 15 rozporządzenia 596/2014, dokonuje manipulacji, o której mowa w art. 12 tego rozporządzenia, podlega grzywnie do 5 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie. Kto zaś wchodzi w porozumienie z inną osobą mające na celu manipulację, o której mowa w art. 12 rozporządzenia 596/2014, podlega grzywnie do 2 000 000 zł.

8.5.2. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ

Zgodnie z art. 4 pkt. 20 Ustawy o ofercie, Emitent jest spółką publiczną (przez spółkę publiczną - rozumie się spółkę, której co najmniej jedna akcja jest dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzona do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej).

Ustawa o ofercie nakłada na podmioty zbywające i nabywające określone pakiety akcji oraz na podmioty, których udział w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej uległ określonej zmianie z innych przyczyn szereg restrykcji i obowiązków odnoszących się do takich czynności i zdarzeń.

Zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie, kto:

1. osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3 %, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo
2. posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3 %, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3 %, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

- jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Komisję oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu - nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji.

Dniami sesyjnym, o których mowa powyżej są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, powstaje również w przypadku zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad:

- a) 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów
- b) 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów.

Obowiązki dokonania zawiadomień, o których mowa powyżej, nie powstają w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zgodnie z art. 69a Ustawy o ofercie, obowiązki określone powyżej, spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z:

1. zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego,
2. pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o ofercie, powstają również w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa - w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Zgodnie z art. 69b ust. 1 Ustawy o ofercie, obowiązki określone powyżej, spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które:

1. po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub
2. odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w pkt 1, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

W przypadku instrumentów finansowych, o których mowa powyżej, liczba głosów posiadanych w spółce publicznej odpowiada liczbie głosów wynikających z akcji, do których nabycia uprawniony lub zobowiązany jest posiadacz tych instrumentów finansowych.

Obowiązki, o których mowa w art. 69 Ustawy o ofercie, powstają również w przypadku wykonania uprawnienia do nabycia akcji spółki publicznej, mimo złożenia uprzednio zawiadomienia zgodnie z art. 69 ust. 1 Ustawy o ofercie, jeżeli wskutek nabycia akcji łączna liczba głosów wynikających z akcji tego samego emitenta osiąga lub przekracza progi ogólnej liczby głosów w spółce publicznej określone w art. 69 Ustawy o ofercie.

Zawiadomienia, o których mowa powyżej, zawierają informacje o:

1. dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie;
2. liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
3. liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
4. podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki;
5. osobach, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c;
6. liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 2, do których nabycia jest uprawniony lub zobowiązany jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych, dacie ich wygaśnięcia oraz dacie lub terminie, w którym nastąpi lub może nastąpić nabycie akcji;
7. liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 3, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych oraz dacie wygaśnięcia tych instrumentów finansowych;
8. łącznej sumie liczby głosów wskazanych na podstawie pkt 3, 7 i 8 i jej procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
9. numerze PESEL lub krajowym identyfikatorze klienta, o którym mowa w Załączniku II rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2017/590 z dnia 28 lipca 2016 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 600/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących zgłaszania transakcji właściwym organom (Dz.Urz. UE L 87 z 31.03.2017, str. 449), jeżeli podmiotem dokonującym zawiadomienia jest osoba fizyczna, albo identyfikatorze zgodnym z normą ISO 174420, nadanym przez podmiot uprawniony do rejestrowania takich identyfikatorów (kodzie LEI), jeżeli podmiotem dokonującym zawiadomienia jest podmiot inny niż osoba fizyczna;
10. kodzie LEI emitenta akcji, których dotyczy zawiadomienie;
11. aktualnym adresie zamieszkania lub adresie siedziby podmiotu dokonującego zawiadomienia.

W przypadku gdy podmiot zobowiązany do dokonania zawiadomienia posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać także informacje określone w pkt 2 i 3 powyżej, odrębnie dla akcji każdego rodzaju. Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim.

Ponadto, zgodnie z art. 87 Ustawy o ofercie wyżej opisane obowiązki dotyczące ujawniania stanu posiadania i wezwań, na zasadach określonych w art. 87 Ustawy o ofercie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach rozdziału 4 Ustawy o ofercie, odpowiednio spoczywają również na:

1. podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
2. na funduszu inwestycyjnym - również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - b) inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
3. na alternatywnej spółce inwestycyjnej - również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - a) inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych,
 - b) inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
4. na funduszu emerytalnym - również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze emerytalne zarządzane przez to samo towarzystwo emerytalne;
5. podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o obrocie,
 - b) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie oraz Ustawy o funduszach inwestycyjnych - w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zlecniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
6. pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;
7. łącznie wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania bezpośrednio lub pośrednio, lub obejmowania w wyniku oferty niebędącej ofertą publiczną przez te podmioty lub przez osobę trzecią, o której mowa w pkt 3 lit. a, akcji spółki publicznej, lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;

8. na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 7, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach;
9. na pełnomocniku niebędącym firmą inwestycyjną, upoważnionym do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych.

Obowiązki, o których mowa w art. 69 i następnych Ustawy o ofercie, powstają również w przypadku zmniejszenia udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem porozumienia, o którym mowa w pkt. 7 powyżej, a także w związku ze zmniejszeniem udziału strony tego porozumienia w ogólnej liczbie głosów.

Obowiązki opisane powyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania. W przypadkach, o których mowa w pkt. 6 i 7 powyżej, obowiązki określone powyżej mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Zgodnie z art. 89 ust. 1 pkt. 1) Ustawy o ofercie, akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69 Ustawy o ofercie.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 89 ust. 1 Ustawy o ofercie, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Zgodnie z art. 97 ust. 1a Ustawy o ofercie, na każdego, kto nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69- 69b Ustawy o ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 1 000 000 zł;
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 5 000 000 zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 000 000 zł.

W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia, o którym mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o ofercie, przez podmiot niedokonujący zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o ofercie, lub dokonujący takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, zamiast kary, o której mowa w ust. 1a, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

8.5.3. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O KONTROLI NIEKTÓRYCH INWESTYCJI

Poniższe obowiązki dotyczą podmiotów, które:

- a) nie posiadają obywatelstwa państwa członkowskiego – w przypadku osób fizycznych albo
- b) nie posiadają lub nie posiadały od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zgłoszenie siedziby na terytorium państwa członkowskiego – w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne;

Ustawa o kontroli niektórych inwestycji wprowadza obowiązek zawiadomienia organu kontroli o zamiarze dokonania transakcji, co do której organ ten może wyrazić sprzeciw.

Zgodnie z brzmieniem art. 12d Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, podmiotami podlegającymi ochronie na gruncie tej ustawy są spółki publiczne w rozumieniu Ustawy o ofercie, których przychód ze sprzedaży i usług na terytorium RP, których w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych, poprzedzających transakcje na akcjach, stanowił równowartość 10 mln euro.

Zgodnie z art. 12c ust. 1 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, ilekroć w przepisach art. 12a-12k Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, tj. w przepisach dotyczących spółek publicznych, jest mowa o znaczącym uczestnictwie, rozumie się przez to sytuację umożliwiającą wywieranie wpływu na działalność podmiotu przez:

- a) posiadanie akcji reprezentujących co najmniej 20% ogólnej liczby głosów,
- b) posiadanie udziału w zyskach innego podmiotu wynoszącego co najmniej 20%.

Zgodnie z art. 12c ust. 4 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, przez nabycie dominacji rozumie się uzyskanie statusu podmiotu dominującego wobec podmiotu objętego ochroną przez:

- a) nabycie akcji lub praw z akcji albo objęcie akcji, lub
- b) zawarcie umowy przewidującej zarządzanie tym podmiotem lub przekazywanie zysku przez ten podmiot.

Z kolei zgodnie z art. 12c ust. 5 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, przez nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa rozumie się:

- a) uzyskanie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną przez nabycie akcji lub praw z akcji albo objęcie akcji, lub
- b) osiągnięcie lub przekroczenie odpowiednio progu 20% i 40% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym podmiot objętego ochroną, udziału w zyskach podmiotu objętego ochroną w odniesieniu do wartości wszystkich wkładów wniesionych do tej spółki przez nabycie akcji lub praw z akcji albo objęcie akcji, lub
- c) nabycie lub wydzierżawienie od podmiotu objętego ochroną przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.

Dodatkowo, Ustawa o kontroli niektórych inwestycji reguluje także przypadek tzw. nabycia pośredniego. Stosownie do art. 12c ust. 6 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, przez takie nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa albo nabycie dominacji rozumie się również przypadki, gdy:

- a) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną albo nabycie dominacji nad takim podmiotem jest dokonywane przez podmiot zależny, w tym również na podstawie porozumień zawartych z podmiotem dominującym albo podmiotem zależnym od takiego podmiotu,
- b) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną albo nabycie dominacji nad takim podmiotem jest dokonywane przez podmiot, którego statut albo inny akt regulujący jego funkcjonowanie zawiera postanowienia dotyczące prawa do jego majątku w razie rozwiązania podmiotu albo innej formy jego ustania, w tym prawa do dysponowania tym majątkiem bez jego nabycia,
- c) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną albo nabycie dominacji nad takim podmiotem jest dokonywane w imieniu własnym, ale na zlecenie innego podmiotu, w tym w ramach wykonywania umowy o zarządzanie portfelem w rozumieniu Ustawy o obrocie,

d) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną albo nabycie dominacji nad takim podmiotem jest dokonywane przez podmiot, z którym inny podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnień do wykonywania prawa głosu, bądź innych uprawnień do udziałów, akcji albo innych praw udziałowych lub praw z udziałów, akcji albo innych praw udziałowych podmiotu objętego ochroną,

e) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa albo nabycie dominacji nad podmiotem objętym ochroną jest dokonywane przez grupę dwóch lub więcej osób, jeżeli chociażby jedną z tych osób jest podmiot, z którym inny podmiot zawarł umowę, dotyczącą nabywania udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną, bądź choćby nabywania udziałów albo akcji lub składników majątku przedsiębiorców z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli przedmiotem tej umowy jest przekazanie uprawnień do wykonywania prawa głosu, bądź innych uprawnień do udziałów albo akcji lub praw z udziałów albo akcji przedsiębiorców z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej,

f) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną albo nabycie dominacji nad takim podmiotem jest dokonywane przez podmiot działający na podstawie pisemnego lub ustnego porozumienia dotyczącego nabywania przez strony takiego porozumienia udziałów albo akcji lub składników majątku podmiotu objętego ochroną lub nabywania udziałów albo akcji lub składników majątku przedsiębiorców z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 12f ust. 1 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji podmiot zagraniczny, który zamierza nabyć lub osiągnąć znaczące uczestnictwo albo nabyć dominację, jest obowiązany każdorazowo złożyć organowi kontroli uprzednie zawiadomienie o zamiarze jego dokonania, chyba że obowiązek ten spoczywa na innych podmiotach, zgodnie z art. 12f ust. 2-4 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji.

Zawiadomienia dokonuje się co do zasady przed zawarciem jakiejkolwiek umowy rodzącej zobowiązanie do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji bądź przed dokonaniem innej czynności prawnej albo czynności prawnych prowadzących do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji. Ponadto, w przypadku gdy do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji dochodzi w wyniku zawarcia więcej niż jednej umowy lub dokonania innej czynności prawnej, zawiadomienia dokonuje się przed zawarciem ostatniej umowy albo dokonaniem ostatniej czynności prawnej prowadzącej do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji, natomiast jeśli co najmniej dwa podmioty działają w porozumieniu, zawiadomienie składają wszystkie strony porozumienia łącznie. Organ kontroli, w drodze decyzji, zgłasza sprzeciw wobec nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji nad podmiotem objętym ochroną, w tym także w przypadku nabycia pośredniego lub następczego, jeżeli:

a) podmiot składający zawiadomienie nie uzupełnił w wyznaczonym terminie braków formalnych w zawiadomieniu lub załączanych do zawiadomienia dokumentów lub informacji albo wezwany podmiot nie złożył informacji lub dokumentów na wezwanie organu kontroli, lub

b) podmiot składający zawiadomienie nie przedstawił dodatkowych pisemnych wyjaśnień w terminie wyznaczonym przez organ kontroli, lub

c) w związku z nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa albo nabyciem dominacji istnieje przynajmniej potencjalne zagrożenie dla porządku publicznego lub bezpieczeństwa publicznego Rzeczypospolitej Polskiej lub zdrowia publicznego w Rzeczypospolitej Polskiej – przy uwzględnieniu art. 52 ust. 1 i art. 65 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej oraz art. 4 ust. 2 Traktatu o Unii Europejskiej, lub

d) brak jest możliwości ustalenia, czy nabywca posiada obywatelstwo państwa członkowskiego – w przypadku osób fizycznych albo posiada lub posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zgłoszenie siedziby na terytorium państwa członkowskiego – w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne, lub

e) nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa albo nabycie dominacji może mieć negatywny wpływ na projekty i programy leżące w interesie Unii Europejskiej.

Nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa albo nabycie dominacji dokonane:

- a) bez złożenia zawiadomienia, albo
- b) pomimo wydania decyzji o sprzeciwie,

jest nieważne, chyba że wydano decyzję, o której mowa w art. 12j ust. 3 Ustawy o kontroli niektórych inwestycji, tj. stwierdzającą dopuszczalność wykonywania praw z udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną, w sposób niewykraczający poza znaczące uczestnictwo, w przypadku osiągnięcia znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną, jeżeli w toku postępowania nie można było stwierdzić, na podstawie jakich czynności podmiot osiągnął znaczące uczestnictwo.

8.5.4. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH KONCENTRACJI PRZEDSIĘBIORSTW

Nabywanie instrumentów finansowych Emitenta może skutkować dokonaniem koncentracji przedsiębiorców naruszającej konkurencję. Zagadnienie to regulują ustawa z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów oraz Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorców (zwanego dalej Rozporządzeniem w Sprawie Koncentracji).

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada na przedsiębiorcę (art. 13 ustawy) obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro lub jeżeli łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro. Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru:

- a) połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
- b) przejęcia - przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
- c) utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
- d) nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 euro.

Zgodnie z art. 14 ustawy - nie podlega zgłoszeniu m.in. zamiar koncentracji:

- a) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośrednio lub pośrednio kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro;
- b) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują odpowiednio wspólnie łączący się przedsiębiorcy, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę, przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone w terminie miesiąca od dnia jego wszczęcia. Do czasu wydania decyzji przez Prezesa UOKiK lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji. Prezes UOKiK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Z powodu niedochowania obowiązków, wynikających z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym, poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dokonał koncentracji bez uzyskania zgody.

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji, ograniczające swobodny obrót akcjami, wynikają z Rozporządzenia w Sprawie Koncentracji, które zawiera uregulowania dotyczące tzw. koncentracji o wymiarze wspólnotowym, a więc obejmujących przedsiębiorstwa i powiązane z nimi podmioty, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami.

Rozporządzenie w Sprawie Koncentracji obejmuje wyłącznie koncentracje prowadzące do trwałej zmiany struktury własnościowej w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:

- a) zawarciu umowy,
- b) ogłoszeniu publicznej oferty, lub
- c) przejęciu większościowego udziału.

Zgłoszenia do Komisji Europejskiej na podstawie Rozporządzenia w Sprawie Koncentracji można również dokonać w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym.

Zgłoszenie do Komisji służy uzyskaniu jej zgody na dokonanie takiej koncentracji.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada wymiar wspólnotowy w następujących przypadkach:

- a) gdy łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw, uczestniczących w koncentracji, wynosi więcej niż 5 miliardów euro, oraz
- b) gdy łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250 milionów euro, chyba że każde

z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów, przypadających na Wspólnotę, w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw ma wymiar wspólnotowy również w przypadku, gdy;

- a) łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2,5 miliarda euro,
- b) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 milionów euro,
- c) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 milionów euro, z czego łączny obrót co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi co najmniej 25 milionów euro, oraz
- d) łączny obrót, przypadający na Wspólnotę Europejską, każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 milionów euro, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Nie istnieją inne, niż wskazane w punktach powyżej, ograniczenia w obrocie Akcjami Emitenta.

8.6. WSKAZANIE PRAW Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ZASAD ICH REALIZACJI

Do najistotniejszych praw akcjonariuszy związanych z akcjami należą:

- **prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu** (art. 411 Kodeksu Spółek Handlowych). Statut Spółki nie przewiduje ograniczenia prawa głosu akcjonariusza Spółki mającego ponad jedną dziesiątą ogółu głosów w Spółce. Walne Zgromadzenie Spółki jest organem uprawnionym do podejmowania, w drodze uchwał, decyzji dotyczących spraw w zakresie organizacji i funkcjonowania Spółki.
- **prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji** (prawo poboru) - art. 433 Kodeksu Spółek Handlowych. W przypadku nowej emisji, stosownie do art. 433 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariuszom Emitenta przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). Prawo poboru odnosi się również do emisji przez Spółkę papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na akcje. Natomiast w interesie Spółki, zgodnie z art. 433 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenie może pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki w całości lub części. Podjęcie uchwały wymaga:
 - kwalifikowanej większości głosów oddanych za uchwałą w wysokości czterech piątych głosów,
 - zamieszczenia informacji o podjęciu uchwały w porządku obrad oraz
 - przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu pisemnej opinii Zarządu uzasadniającej powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji bądź sposób jej ustalenia.
- **prawo do dywidendy** (prawo do udziału w zysku spółki) na podstawie art. 347 Kodeksu Spółek Handlowych – powyższy przepis statuuje uprawnienie akcjonariuszy Emitenta do udziału w zysku spółki wykazanym w jej sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został

przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk przeznaczony do wypłaty akcjonariuszom Emitenta rozdziela się w stosunku do liczby akcji posiadanych przez danego akcjonariusza w dniu dywidendy ustalonym przez Walne Zgromadzenie. Zwyczajne walne zgromadzenie ustala dzień dywidendy na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego walnego zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale walnego zgromadzenia, a jeżeli uchwała walnego zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez radę nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli walne zgromadzenie ani rada nadzorcza nie określa terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy (art. 348 § 4 i 5 Kodeksu Spółek Handlowych). Zasady te należy stosować przy uwzględnieniu terminów określonych w regulacjach KDPW. Zgodnie z art. 395 KSH organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Z uwagi na fakt, że rokiem obrotowym Emitenta jest rok kalendarzowy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie do końca czerwca.

Szczegółowo, uprawnienia akcjonariuszy, majątkowe jak i korporacyjne zaprezentowano poniżej.

8.6.1. PRAWA KORPORACYJNE Z INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Kodeks Spółek Handlowych

Kodeks spółek handlowych regulując stosunki w spółkach akcyjnych przewiduje dla akcjonariuszy kilka kategorii uprawnień związanych m.in. z uczestnictwem w organach spółek czy też z posiadaniem akcji. Uprawnienia przysługujące akcjonariuszowi dzielą się na uprawnienia o charakterze majątkowym i korporacyjnym.

Uprawnienia korporacyjne (organizacyjne) przysługujące akcjonariuszowi to:

- prawo do otrzymania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta (art. 395 KSH),
- prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy posiadających przynajmniej 1/20 część kapitału zakładowego: na podstawie art. 400 § 1 KSH akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Emitenta mogą żądać zwołania NWZ Spółki oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, statut może upoważnić do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Wyżej wymienione żądanie, należy złożyć na piśmie lub w postaci elektronicznej do Zarządu Emitenta. Stosownie do art. 400 § 3 KSH w przypadku, gdy w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi NWZ nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu Spółki do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania NWZ akcjonariuszy występujących z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie, Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego

lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

- prawo do zgłaszania określonych spraw do porządku obrad (art. 401 KSH). Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 § 4 KSH). Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Statut może upoważnić do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia oraz do zgłaszania spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego (art. 401 § 6 KSH).

- prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu (art. 406¹ Kodeksu spółek handlowych). Z przepisów KSH wynika, że Walne Zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. przez system ESPI. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia. Zasady uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach wynikają z przepisów KSH. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji spółki publicznej oraz zastawnika lub użytkownika, którym przysługuje prawo głosu, zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji, zastawnika lub użytkownika w treści zaświadczenia powinna zostać wskazana część lub powinny zostać wskazane wszystkie akcje zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych. Listę uprawnionych z akcji oraz zastawników i użytkowników, którym przysługuje prawo głosu, do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. Podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych sporządza wykaz, o którym mowa w § 4, na podstawie wykazów

przekazywanych nie później niż na dwanaście dni przed dniem walnego zgromadzenia przez podmioty uprawnione zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Podstawą sporządzenia wykazów przekazywanych podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych są wystawione imienne zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej. Podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych udostępnia spółce publicznej wykaz, o którym mowa w § 4, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie później niż na tydzień przed dniem walnego zgromadzenia. Jeżeli z przyczyn technicznych wykaz nie może zostać udostępniony w taki sposób, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych wydaje go w postaci dokumentu sporządzonego na piśmie nie później niż na sześć dni przed dniem walnego zgromadzenia; wydanie następuje w siedzibie organu zarządzającego podmiotem. Akcjonariusz spółki publicznej może przenosić akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu a dniem zakończenia walnego zgromadzenia. Statut Emitenta nie przewiduje udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

- stosownie do art. 412 § 1 KSH akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu wynikające z zarejestrowanych przez nich akcji osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnikiem akcjonariusza spółki publicznej może być w szczególności pośrednik, o którym mowa w art. 68i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Pełnomocnictwo do udziału i wykonywania prawa głosu w imieniu akcjonariusza Spółki powinno być udzielone na piśmie lub w formie elektronicznej, przy czym bezpieczny podpis elektroniczny nie jest wymagany,
- prawo do przeglądania listy akcjonariuszy w lokalu spółki, prawo do żądania sporządzenia odpisu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo do żądania przesłania nieodpłatnie listy na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana (art. 407 § 1¹ Kodeksu spółek handlowych),
- prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem Walnego Zgromadzenia (art. 407 § 2 Kodeksu spółek handlowych), żądanie takie należy złożyć do Zarządu Spółki w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem,
- prawo do sprawdzenia, na wniosek akcjonariuszy posiadających 1/10 kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, listy obecności uczestników Walnego Zgromadzenia (art. 410 Kodeksu spółek handlowych). Stosownie do § 1 powoływanego przepisu po wyborze przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, niezwłocznie sporządza się listę obecności zawierającą spis osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wymienieniem liczby akcji Emitenta, które każdy z tych uczestników przedstawia oraz służących im głosów. Przewodniczący zobowiązany jest podpisać listę i wyłożyć ją do wglądu podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, o których mowa powyżej lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji,
- prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 Kodeksu spółek handlowych). Jeżeli Statut Emitenta lub ustawa nie stanowią inaczej każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu. Statut Spółki nie przewiduje ograniczenia prawa głosu akcjonariusza Spółki mającego ponad jedną dziesiątą ogółu głosów w Spółce. Walne Zgromadzenie Spółki jest organem uprawnionym do podejmowania, w drodze uchwał, decyzji dotyczących spraw w zakresie organizacji i funkcjonowania Spółki,
- prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej Spółki w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Art. 385 § 3 KSH przyznaje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Emitenta uprawnienie do wnioskowania o wybór Rady Nadzorczej w drodze

głosowania oddzielnymi grupami. Akcjonariusze reprezentujący na Walnym Zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu przez liczbę członków Rady Nadzorczej, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków Rady Nadzorczej. Mandaty w Radzie Nadzorczej nieobsadzone przez odpowiednią grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie z zasadami podanymi powyżej, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze Emitenta, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. W przypadku zgłoszenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki wniosku o dokonanie wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, postanowienia Statutu przewidujące inny sposób powoływania Rady Nadzorczej nie mają zastosowania w odniesieniu do takiego wyboru Rady Nadzorczej,

- prawo do przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz prawo do otrzymania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 Kodeksu spółek handlowych),
- prawo do zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela - zgodnie z art. 334 § 2 KSH, zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej. Statut Emitenta w § 3 ust. 4 stanowi, iż akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne.
- prawo do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Emitenta lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza w drodze wytoczonego przeciwko Emitentowi powództwa o uchylenie uchwały (art. 422 Kodeksu spółek handlowych); w takich przypadkach akcjonariusz może wytoczyć przeciwko Spółce powództwo o uchylenie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Spółki. Do wystąpienia z powództwem uprawniony jest akcjonariusz, który głosował przeciwko uchwale Walnego Zgromadzenia, a po jej podjęciu zażądał zaprotokołowania swojego sprzeciwu lub został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, lub nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, jednakże jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad danego Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z art. 424 § 2 KSH w przypadku spółki publicznej powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia należy wniesić w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez akcjonariusza wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Sąd rejestrowy może zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu posiedzenia jawnego, podczas którego akcjonariusz skarżący uchwałę Walnego Zgromadzenia, będzie miał możliwość przedstawienia argumentów przemawiających za zawieszeniem postępowania rejestrowego do czasu rozpatrzenia jego powództwa,
- prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą (art. 425 Kodeksu spółek handlowych), przysługuje akcjonariuszom uprawnionym do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zgodnie z art. 425 § 3 KSH w przypadku spółki publicznej powództwo takie powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia uchwały Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Sąd rejestrowy może zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu posiedzenia jawnego, podczas którego akcjonariusz skarżący uchwałę Walnego Zgromadzenia, będzie miał możliwość przedstawienia argumentów przemawiających za zawieszeniem postępowania rejestrowego do czasu rozpatrzenia jego powództwa,
- prawo do żądania udzielenia przez Zarząd, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego

Zgromadzenia (art. 428 § 1 Kodeksu spółek handlowych). Zarząd Spółki jest zobowiązany do udzielenia informacji żądanej przez akcjonariusza, jednakże zgodnie z art. 428 § 2 i § 3 KSH, Zarząd powinien odmówić udzielenia informacji, gdy:

- mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce albo spółce z nią powiązanej, albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa, lub
- mogłoby narazić Członka Zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej lub administracyjnej.

Ponadto zgodnie z art. 428 § 3 KSH w uzasadnionych przypadkach Zarząd może udzielić akcjonariuszowi Spółki żądanej przez niego informacji na piśmie nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia. Przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z art. 428 § 2 KSH dotyczących odmowy udzielenia informacji, Zarząd może udzielić akcjonariuszowi informacji dotyczących Emitenta poza Walnym Zgromadzeniem. Informacje podawane poza Walnym Zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji, powinny zostać ujawnione przez Zarząd na piśmie w materiałach przekładanych najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem, że materiały mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas Walnego Zgromadzenia.

- prawo do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji, o których mowa w art. 428 § 1 Kodeksu spółek handlowych (art. 429 § 1 Kodeksu spółek handlowych) lub o zobowiązanie Emitenta do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem na podstawie art. 428 § 5 Kodeksu spółek handlowych (art. 429 § 2 Kodeksu spółek handlowych), Wniosek do sądu rejestrowego, należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym akcjonariuszowi odmówiono udzielenia żądanych informacji.
- prawo do wniesienia powództwa przeciwko członkom władz Emitenta lub innym osobom, które wyrządziły szkodę Emitentowi (art. 486 i 487 Kodeksu spółek handlowych),
- prawo do przeglądania dokumentów związanych z połączeniem, podziałem lub przekształceniem Emitenta (art. 505, 540 i 561 Kodeksu spółek handlowych).

Dodatkowo, w trybie art. 6 § 4-5 Kodeksu spółek handlowych akcjonariuszowi Emitenta przysługuje także prawo do żądania udzielenia pisemnej informacji przez spółkę handlową będącą również akcjonariuszem Emitenta w przedmiocie pozostawania przez nią w stosunku dominacji lub zależności w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych wobec innej określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej także akcjonariuszem Emitenta. Akcjonariusz Emitenta uprawniony do złożenia żądania, o którym mowa powyżej, może żądać również ujawnienia liczby akcji Emitenta lub głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, jakie posiada spółka handlowa, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami.

Ustawa o ofercie publicznej i Ustawa o obrocie

W art. 84 Ustawy o ofercie publicznej przyznane zostało akcjonariuszowi lub akcjonariuszom, posiadającym przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, uprawnienie do złożenia wniosku o podjęcie uchwały w sprawie zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (lub jej podmiotu zależnego) (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Art. 400 i 401 KSH stosuje się odpowiednio.

Wedle dyspozycji art. 85 powoływanej ustawy, wobec niepodjęcia przez walne zgromadzenie uchwały w przedmiocie realizacji wniosku o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od dnia powzięcia uchwały. Przepisy art. 312 KSH stosuje się odpowiednio.

8.6.2. UPRAWNIENIA O CHARAKTERZE MAJĄTKOWYM

Kodeks Spółek Handlowych

Do uprawnień majątkowych przysługujących akcjonariuszom należą:

- prawo do dywidendy (prawo do udziału w zysku spółki) na podst. art. 347 KSH – powyższy przepis statuuje uprawnienie akcjonariuszy Emitenta do udziału w zysku spółki wykazanym w jej sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk przeznaczony do wypłaty akcjonariuszom Emitenta rozdziela się w stosunku do liczby akcji posiadanych przez danego akcjonariusza w dniu dywidendy ustalonym przez Walne Zgromadzenie. Zwyczajne walne zgromadzenie ustala dzień dywidendy na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego walnego zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale walnego zgromadzenia, a jeżeli uchwała walnego zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez radę nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli walne zgromadzenie ani rada nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy (art. 348 § 4 i 5 Kodeksu Spółek Handlowych). Zasady te należy stosować przy uwzględnieniu terminów określonych w regulacjach KDPW. Zgodnie z art. 395 KSH organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Z uwagi na fakt, że rokiem obrotowym Emitenta jest rok kalendarzowy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie do końca czerwca. Informacje dotyczące wypłaty dywidendy ogłaszane będą w formie raportów bieżących. Statut Emitenta nie zawiera postanowień szczególnych regulujących kwestię dystrybucji zysku w sposób odmienny od przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i regulacji KDPW. Dlatego też, w odniesieniu do Emitenta obowiązywać będą następujące regulacje dotyczące ogółu spółek publicznych: Emitent informuje Krajowy Depozyt o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o terminach D (terminie ustalenia „dnia dywidendy” zgodnie z określeniem zawartym w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych) i W (terminie wypłaty dywidendy) nie później niż 2 dni przed dniem D (§ 121 Szczegółowych Zasad Działania KDPW). Przekazanie tych informacji następuje poprzez wypełnienie i wysłanie poprzez dedykowaną aplikację udostępnioną na stronie internetowej Krajowego Depozytu, zamieszczonego na niej formularza zgłoszeniowego. Emitent ponosi odpowiedzialność za prawidłowość tych informacji oraz ich zgodność z uchwałą właściwego organu spółki w sprawie wypłaty dywidendy. Wypłata dywidendy przysługującej akcjonariuszom posiadającym zdematerializowane akcje spółki publicznej następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW poprzez pozostawienie przez Emitenta do dyspozycji KDPW środków na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym, a następnie rozdzielenie przez KDPW środków otrzymanych od Emitenta na rachunku uczestników KDPW, którzy następnie przekażą je na poszczególne rachunki

papierów wartościowych osób uprawnionych do dywidendy (akcjonariuszy). Rachunki te prowadzone są przez poszczególne domy maklerskie.

Termin wypłaty dywidendy zostanie ustalony w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych.

Ustawa Prawo dewizowe nie przewiduje żadnych ograniczeń w prawach do dywidendy dla posiadaczy akcji będących nierezydentami. Nierezydenci niebędący osobami fizycznymi, mogą, pod warunkiem przedstawienia stosownych dokumentów, na mocy m.in. umów międzynarodowych o unikaniu podwójnego opodatkowania, skorzystać z możliwości pobrania od nich przez Emitenta, podatku od dywidendy.

Dywidenda oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Polski, uzyskane przez akcjonariusza nierezydenta (osobę fizyczną jak i prawną), podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu, chyba że umowa w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu zawarta przez Polskę z krajem miejsca zamieszkania akcjonariusza będącego osobą fizyczną lub z krajem miejsca siedziby lub zarządu akcjonariusza będącego osobą prawną stanowi inaczej.

Dywidenda pomniejszona zostaje przy jej wypłacie o kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego (z zastosowaniem właściwej stawki), która następnie zostaje przekazana na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Zastosowanie właściwej stawki wynikającej ze stosownej umowy w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu lub nie pobranie podatku, jest możliwe wyłącznie pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania akcjonariusza będącego nierezydentem lub miejsca siedziby zarządu do celów podatkowych, uzyskanym od tego akcjonariusza tzw. certyfikatem rezydencji, wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej. Certyfikat rezydencji ma służyć ustaleniu przez płatnika (Emitenta) czy ma on prawo zastosować stawkę ustaloną we właściwej umowie międzynarodowej, bądź zwolnienie, czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Jeżeli akcjonariusz będący nierezydentem, wykaże, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia właściwej umowy w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej, będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego.

- prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji (prawo poboru - art. 433 KSH): w przypadku nowej emisji, stosownie do art. 433 § 1 KSH, akcjonariuszom Emitenta przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). Prawo poboru odnosi się również do emisji przez Spółkę papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na akcje. Natomiast w interesie Spółki, zgodnie z art. 433 § 2 KSH, Walne Zgromadzenie może pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki w całości lub części. Podjęcie uchwały wymaga:
 - kwalifikowanej większości głosów oddanych za uchwałą w wysokości czterech piątych głosów,
 - zamieszczenia informacji o podjęciu uchwały w porządku obrad podanym do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami KSH oraz
 - przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu pisemnej opinii Zarządu uzasadniającej powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji bądź sposób jej ustalenia,
- prawo żądania uzupełnienia liczby likwidatorów Spółki: stosownie do art. 463 § 1 KSH, o ile inaczej nieuregulowała tego uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki w przedmiocie likwidacji lub Statut

Spółki, likwidatorami spółki akcyjnej są członkowie zarządu. Natomiast Kodeks Spółek Handlowych przewiduje możliwość wnioskowania do sądu rejestrowego właściwego dla spółki przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego spółki o uzupełnienie liczby likwidatorów poprzez ustanowienie jednego lub dwóch likwidatorów (art. 463 § 2 KSH),

- prawo do uczestniczenia w podziale majątku Emitenta w razie jego likwidacji (art. 474 Kodeksu Spółek Handlowych): w ramach likwidacji spółki akcyjnej likwidatorzy powinni zakończyć interesy bieżące spółki, ściągając jej wierzytelności, wypełnić zobowiązania ciężące na spółce i upłynnić majątek spółki, o czym mowa w art. 468 § 1 KSH. W myśl art. 474 § 1 KSH, po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli spółki może nastąpić podział pomiędzy akcjonariuszy majątku spółki pozostałego po takim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli spółki, stosownie do art. 474 § 2 KSH, dzieli się pomiędzy akcjonariuszy spółki w stosunku do dokonanych przez każdego z akcjonariuszy wpłat na kapitał zakładowy spółki,
- prawo związane z wykupem akcji (przy istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta): art. 416 § 4 i art. 417 § 4 KSH stanowią, że skuteczność uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności spółki zależy od wykupienia akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na tę zmianę, o ile statut nie przewiduje możliwości istotnej zmiany przedmiotu działalności spółki bez obowiązku (konieczności) wykupu akcji w sytuacji gdy uchwała zostanie podjęta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego,
- Statut Spółki nie zawiera zapisów o świadczeniach dodatkowych związanych z Akcjami Emitenta. § 9 ust. 4 Statutu przyznaje uprawnienia osobiste wskazanemu w Statucie akcjonariuszowi (Robertowi Majkowskiemu – Prezesowi Zarządu) – przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej, w przypadku posiadania przez niego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez powyższego akcjonariusza wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
- według Kodeksu Spółek Handlowych (art. 359 § 1) akcje mogą być umorzone w przypadku, gdy statut tak stanowi. Zgodnie ze Statutem Emitenta (§ 3 ust. 5) Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

8.7. OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH ZASAD POLITYKI EMITENTA CO DO WYPŁATY DYWIDENDY W PRZYSZŁOŚCI

Emitent informuje, iż ze względu na wczesny okres rozwoju rynku hipoteki odwróconej oraz planowane przez Emitenta dalsze nakłady związane z realizacją strategii rozwoju Grupy Kapitałowej, nie planuje w najbliższych 2-3 latach wypłaty dywidendy.

8.8. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU

Informacje zamieszczone w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny i nie stanowią kompletnej analizy skutków podatkowych w prawie polskim związanych z nabyciem, posiadaniem, wykonaniem lub zbyciem Akcji przez inwestorów. Z tych względów wszystkim inwestorom rekomenduje się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców podatkowych, finansowych i prawnych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracji publicznej właściwych w sprawach podatkowych.

8.8.1. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODU UZYSKANEGO Z DYWIDENDY

Podatek od dochodu uzyskanego z dywidendy uregulowany jest Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych oraz Ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ustawy te przewidują co do zasady obowiązek uiszczenia podatku dochodowego (w wysokości 19%) od dochodów z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podmioty, które nie mają siedziby lub zarządu na terytorium RP również podlegają obowiązkowi, o którym mowa powyżej - stawka podatku jest taka sama (19%), chyba że umowa w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarta z krajem miejsca siedziby lub zarządu podatnika stanowi inaczej. W przypadku podmiotów spełniających wymogi art. 22 ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego.

8.8.1.1. PODATEK OD DOCHODÓW Z TYTUŁU DYWIDEND I INNYCH UDZIAŁÓW W ZYSKACH EMITENTA OD OSÓB PRAWNYCH

Zgodnie z art. 26 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych podmiot, który dokonuje wypłat należności z tytułów udziału w zyskach osób prawnych (Emitent), zobowiązany jest, jako płatnik, pobierać, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany 19% podatek dochodowy od tych wypłat. Kwoty pobranego podatku przekazywane są przez płatnika w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego.

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt. 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania,
- spółka, o której mowa w pkt. 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10 % udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt. 1,

- spółka, o której mowa w pkt 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa powyżej w pkt. 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej powyżej w pkt. 3, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej w powyżej w pkt. 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka, o której mowa powyżej w pkt. 2, jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) z dywidend w wysokości 19 % dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia.

8.8.1.2. PODATEK OD DOCHODÓW Z TYTUŁU DYWIDEND I INNYCH UDZIAŁÓW W ZYSKACH EMITENTA OD OSÓB FIZYCZNYCH

Podmiot dokonujący wypłat z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych na rzecz osób fizycznych (właściwe biuro maklerskie), obowiązany jest pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek w wysokości 19%. Pobrany podatek przekazywany jest przez biuro maklerskie na rachunek odpowiedniego urzędu skarbowego do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu pobrania podatku. Dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

8.8.2. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODU UZYSKANEGO ZE SPRZEDAŻY AKCJI

8.8.2.1. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODÓW UZYSKIWANYCH PRZEZ OSOBY PRAWNE

Dochody osiągnięte przez osoby prawne ze sprzedaży akcji podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie akcji. Dochód ze sprzedaży akcji łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatnicy z zastrzeżeniem art. 25 ust. 1b, 2a, 3-6a oraz art. 21, art. 22 i art. 24a, są obowiązani wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące.

Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenie o miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

Należy wskazać, iż Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 4a pkt. 35 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z art. 26aa Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli:

1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz

2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie, jeżeli są spełnione warunki określone w tym przepisie. W takim przypadku spółka nieruchomościowa jest obowiązana wpłacić zaliczkę na podatek w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym suma praw głosu w spółce, której udziały (akcje) zostały zbyte, albo ogółu praw i obowiązków dających prawa do udziału w zyskach w spółce niebędącej osobą prawną, albo tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w okresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, wyniosła co najmniej 5%.

3. W przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

4. Podatnik jest obowiązany przed terminem, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 zdaniu drugim, przekazać płatnikowi kwotę zaliczki na podatek. W terminie wpłaty na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki na podatek płatnik jest obowiązany przesłać podatnikowi informację o wpłaconej zaliczce na podatek sporządzoną według ustalonego wzoru.

W związku z powyższym na podatniku będącym osobą prawną będzie ciążył obowiązek przekazać płatnikowi kwotę zaliczki na podatek przed terminem płatności tej zaliczki.

Ponadto zgodnie z art. 27 ust. 1e Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółki nieruchomościowe oraz podatnicy posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze są obowiązani przekazywać Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej w terminie do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego spółki

nieruchomościowej, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku obrotowego spółki nieruchomościowej, informację:

1) o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw - w przypadku informacji przekazywanych przez spółki nieruchomościowe,

2) o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze - w przypadku informacji przekazywanych przez podatników będących współnikami spółek nieruchomościowych

- według stanu na ostatni dzień roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - na ostatni dzień jej roku obrotowego.

1f) W przypadku podatkowych grup kapitałowych przepis ust. 1e stosuje się do spółek wchodzących w skład takiej grupy.

1g) W celu obliczenia posiadania pośredniego, o którym mowa w ust. 1e, przepis art. 11a ust. 3 stosuje się odpowiednio

1h. Informacje, o których mowa w ust. 1e, składa się w postaci elektronicznej odpowiadającej strukturze logicznej dostępnej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

1i. Informacje, o których mowa w ust. 1e, Szef Krajowej Administracji Skarbowej udostępnia naczelnikom urzędów skarbowych.

8.8.2.2. PODATEK DOCHODOWY OD DOCHODÓW UZYSKIWANYCH PRZEZ OSOBY FIZYCZNE

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną (...) podatek dochodowy wynosi 19 proc. uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, a także umorzenie, odkupienie, wykupienie albo unicestwienie w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest:

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f 1g lub ust. 1gc, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
 - różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f oraz art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38c,
 - różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
 - różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f,
 - różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu umorzenia, odkupienia, wykupienia albo uniecznienienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38
- osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, i dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny, z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo uniecznienienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenie o miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

Należy wskazać, iż Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt. 49 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 41 ust. 4f Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli:

- 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

4g. Przepis ust. 4f stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie, jeżeli są spełnione warunki określone w tym przepisie. W takim przypadku spółka nieruchomościowa jest obowiązana wpłacić zaliczkę na podatek w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym suma praw głosu w spółce, której udziały (akcje) zostały zbyte, albo ogółu praw i obowiązków dających prawa do udziału w zyskach w spółce niebędącej osobą prawną, albo tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w okresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, wyniosła co najmniej 5%.

4h. W przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek, o której mowa w ust. 4f, ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

4i. Podatnik jest obowiązany przed terminem, o którym mowa w ust. 4f i ust. 4g zdaniu drugim, przekazać płatnikowi kwotę zaliczki na podatek. W terminie wpłaty zaliczki na podatek na rachunek właściwego urzędu skarbowego płatnik jest obowiązany przesłać podatnikowi informację o wpłaconej zaliczce na podatek sporządzoną według ustalonego wzoru.

W związku z powyższym na podatniku będącym osobą fizyczną będzie ciążył obowiązek przekazać płatnikowi kwotę zaliczki na podatek przed terminem płatności tej zaliczki.

Ponadto zgodnie z art. 45 ust. 3f spółki nieruchomościowe oraz podatnicy posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze są obowiązani przekazywać Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej w terminie do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku obrotowego spółki nieruchomościowej, informację:

1) o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw - w przypadku informacji przekazywanych przez spółki nieruchomościowe,

2) o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze - w przypadku informacji przekazywanych przez podatników będących współnikami spółek nieruchomościowych

- według stanu na ostatni dzień roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - na ostatni dzień jej roku obrotowego.

3g. W celu obliczenia posiadania pośredniego, o którym mowa w ust. 3f, przepis art. 23m ust. 3 stosuje się odpowiednio

3h. Informacje, o których mowa w ust. 3f, składa się w postaci elektronicznej odpowiadającej strukturze logicznej dostępnej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

3i. Informacje, o których mowa w ust. 3f, Szef Krajowej Administracji Skarbowej udostępnia naczelnikom urzędów skarbowych.

8.8.3. PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Art. 9 pkt. 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych stanowi, iż zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi:

- a. firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- b. dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- c. dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego,
- d. dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego
 - e. bankom państwowym prowadzącym działalność maklerską,
 - f. dokonywaną za pośrednictwem banków państwowych prowadzących działalność maklerską,
 - g. dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego

- w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1 % wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji zgodnie z art. 4 pkt 1 tejże ustawy do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych zobowiązany jest kupujący. W terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego należy uiścić podatek od czynności cywilnoprawnych oraz złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych.

8.8.4. OPODATKOWANIE DOCHODÓW (PRZYCHODÓW) PODMIOTÓW ZAGRANICZNYCH

Obowiązek pobrania i odprowadzenia podatku u źródła w wysokości 19% przychodu spoczywa na podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych podmiotu zagranicznego w przypadku, gdy kwoty związane z udziałem w zyskach osób prawnych wypłacane są na rzecz inwestorów zagranicznych, którzy podlegają w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, czyli:

- osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) i
- osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Zasady opodatkowania oraz wysokość stawek podatku od dochodów z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach Emitenta osiąganych przez inwestorów zagranicznych mogą być zmienione postanowieniami umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartymi pomiędzy Rzeczpospolitą Polską i krajem miejsca siedziby lub zarządu osoby prawnej lub miejsca zamieszkania osoby fizycznej.

W przypadku gdy umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania modyfikuje zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez te osoby z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, wiążące są postanowienia tej umowy i wyłączają one stosowanie przywołanych powyżej przepisów polskich ustaw podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej. W przypadku osób fizycznych, zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku jest możliwe, pod warunkiem uzyskania od podatnika certyfikatu rezydencji.

Artykuł 22 ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,
- 3) spółka, o której mowa w pkt 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1,
- 4) spółka, o której mowa w pkt 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie to ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa w pkt 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej w pkt 3, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w wysokości określonej w pkt 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka, o której mowa w pkt 2, jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) określonych powyżej w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia.

Emitent bierze odpowiedzialność za potrącenie podatków u źródła, w przypadku gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym umowami o unikaniu podwójnego opodatkowania, wypłacane przez niego na rzecz inwestorów zagranicznych kwoty dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych podlegają opodatkowaniu w Polsce.

8.8.5. PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych podlegających wykonaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również praw związanych z posiadaniem akcji, nie będzie podlegało opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w dniu nabycia - w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny, ani nabywca (spadkobierca lub obdarowany), ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Stosunki osobiste, stopień pokrewieństwa lub powinowactwa pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym determinują zarówno minimum wolne od opodatkowania, jak i wysokość stawki podatku od spadków i darowizn. Przynależność do grupy podatkowej determinująca wysokość podatku ustala się w oparciu o art. 14 powyższej ustawy. Jednocześnie art. 4a określa krąg osób, które po spełnieniu pewnych wymogów informacyjnych zostają zwolnione od podatku od spadków i darowizn. Do osób tych należą: małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha.

Ponadto na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia akcji (udziałów) otrzymanych w drodze spadku albo darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

8.8.6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ PŁATNIKA PODATKU

Ordynacja podatkowa w art. 8 stanowi, iż płatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu.

Konsekwentnie w świetle omawianych przepisów prawa podatkowego na Emitencie może spoczywać obowiązek płatnika do obliczenia podatku, jego pobrania i wpłacenia do właściwego urzędu skarbowego.

Na podstawie art. 30 §1 i § 3 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał któregośkolwiek z nałożonych na niego obowiązków odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika (art. 30 §5 Ordynacji podatkowej).

Ponadto zgodnie z art. 30 § 5a pkt 7 Ordynacji podatkowej odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona na podstawie § 5, jeżeli płatnik jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt 49 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych lub art. 4a pkt 35 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

9. WSKAZANIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH EMITENTEM I NADZORUJĄCYCH EMITENTA, AUTORYZOWANEGO DORADCY ORAZ FIRM AUDYTORSKICH BADAJĄCYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA (WRAZ ZE WSKAZANIEM BIEGŁYCH REWIDENTÓW DOKONUJĄCYCH BADANIA)

Osoby zarządzające Emitentem

W skład Zarządu Fundusz Hipoteczny DOM S.A. wchodzi następujące osoby:

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

Osoby nadzorujące Emitenta

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

Autoryzowany Doradca

Nazwa (firma): 4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy sp. k.
Siedziba: Łódź
Adres siedziby: ul. Targowa 35, 90-043 Łódź
Telefon: +48 696 560 862
Adres poczty elektronicznej: office@4df.eu
Adres strony internetowej: www.4df.eu

Osoba zarządzająca Autoryzowanym Doradcą:

Dominika Bogusz – Członek Zarządu komplementariusza (4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi)

Dane podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2023 r.

Nazwa (firma): Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres siedziby: ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa
Telefon: +48 22 848 18 17
Adres poczty elektronicznej: biuro@mistersaudytor.pl
Adres strony internetowej: www.mistersaudytor.pl



Misters Audytor Adviser Spółka z o.o. to podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3704.

Dane identyfikacyjne kluczowego biegłego rewidenta: Maria Kersz – biegły rewident, nr ewid. 12123.



10. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK NIEWCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ALE BĘDĄCYCH PODMIOTAMI ISTOTNYMI DLA DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA I POWIĄZANYMI KAPITAŁOWO LUB OSOBOWO Z EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH EMITENTA LUB ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI EMITENTA - Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ:

- NAZWY (FIRMY) ORAZ FORMY PRAWNEJ,**
- SIEDZIBY I ADRESU,**
- PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI,**
- UDZIAŁU EMITENTA, OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH EMITENTA LUB ZNACZĄCYCH AKCJONARIUSZY EMITENTA, W KAPITALE ZAKŁADOWYM LUB WNIESIONYM WKŁADZIE, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJI O PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UDZIAŁACH W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW LUB W PRAWACH GŁOSU**

Grupa Kapitałowa Fundusz Hipoteczny DOM S.A. składa się ze Spółki Dominującej i Spółki Zależnej objętej konsolidacją. Emitent nie posiada jednostek zależnych nie objętych konsolidacją.

Spółką Dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000389370. Jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług hipoteki odwróconej.

Spółką Zależną jest Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0001014257. Jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług hipoteki odwróconej. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. posiada 100% udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce Zależnej. Spółka zależna podlega konsolidacji.

Jednostką nie wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta jest Euro Equity Release Funding Co. LTD (EERFCo) z siedzibą w Londynie (Wielka Brytania). Adres siedziby to TMF Group, 8th Floor, 20 Farringdon Street, London EC4A 4AB, United Kingdom. Fundusz Hipoteczny DOM S.A. posiada 16,8 proc. udziałów w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w spółce Euro Equity Release Funding Co. LTD (EERFCo). Ponadto Robert Majkowski - Prezes Zarządu Emitenta został jednym z Dyrektorów (Członków Zarządu) spółki Euro Equity Release Funding Co. LTD (EERFCo).

Celem EERFCo jest finansowanie rozwoju rynków hipoteki odwróconej w krajach Unii Europejskiej, w tym między innymi w Polsce, Niemczech, Francji, Włoszech.

11. WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH POMIĘDZY:

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

Prezes Zarządu Emitenta posiada Akcje Emitenta.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Pan Robert Majkowski – Prezes Zarządu. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Pan Robert Majkowski posiada 352.326 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 2,20 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tabela. Powiązania osobowe Roberta Majkowskiego z Emitentem

Imię i nazwisko	Robert Majkowski
Stanowisko w organach Emitenta	Prezes Zarządu Emitenta

Tabela. Powiązania kapitałowe Roberta Majkowskiego z Emitentem

Imię i nazwisko	Robert Majkowski
Liczba akcji w kapitale zakładowym Emitenta posiadanych	352.326 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	2,20%

Wiceprezes Zarządu Emitenta posiada Akcje Emitenta.

Nieznaczny wpływ na działalność Emitenta posiada Pani Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Pani Małgorzata Justyna Rosińska posiada 12.000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 0,08 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tabela. Powiązania osobowe Małgorzaty Rosińskiej z Emitentem

Imię i nazwisko	Małgorzata Rosińska
Stanowisko w organach Emitenta	Wiceprezes Zarządu Emitenta

Tabela. Powiązania kapitałowe Małgorzaty Rosińskiej z Emitentem

Imię i nazwisko	Małgorzata Rosińska
Liczba akcji w kapitale zakładowym Emitenta posiadanych	12.000 szt.

11.2 EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI EMITENTA

Prezes Zarządu Emitenta posiada Akcje Emitenta.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Pan Robert Majkowski – Prezes Zarządu. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Pan Robert Majkowski posiada 352.326 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 2,20 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tabela. Powiązania kapitałowe Roberta Majkowskiego z Emitentem

Imię i nazwisko	Robert Majkowski
Liczba akcji w kapitale zakładowym Emitenta posiadanych	352.326 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	2,20%

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego występują powiązania osobowe pomiędzy Emitentem, a dominującym akcjonariuszem (TOTAL FIZ), polegające na tym, iż Konrad Marek Łapiński i Robert Bogusław Przytuła są członkami Rady Nadzorczej Emitenta i jej Spółki Zależnej i jednocześnie pracownikami IPOPEMA TFI S.A. odpowiedzialnymi za zarządzanie funduszem TOTAL FIZ.

Dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada TOTAL FIZ z siedzibą w Warszawie, zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442, za który jako organ uprawniony do reprezentacji działa IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Próznej 9 (00-107 Warszawa), REGON 140903771, NIP 1080003069, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000278264, kapitał zakładowy 10 599 441,00 zł w całości opłacony. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Total FIZ posiada 14.605.387 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów, stanowiących 91,28 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

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

Brak jest powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami



Emitenta a Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych, z wyjątkiem zawartych umów o świadczenie usług przez Autoryzowanego Doradcę w zakresie doradztwa przy emisji Akcji serii K oraz doradztwa przy wypełnianiu obowiązków informacyjnych przez Emitenta na rynku NewConnect.

12. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z GRUPĄ KAPITAŁOWĄ EMITENTA I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI

Podejmując decyzję inwestycyjną dotyczącą instrumentów finansowych, Inwestor powinien rozważyć ryzyka dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Emitenta i rynku na którym ona funkcjonuje. Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Są one najważniejszymi z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Emitenta elementami, które powinno się rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Należy być świadomym, że ze względu na złożoność i zmienność warunków działalności gospodarczej również inne, nie ujęte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym czynniki mogą wpływać na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta. Inwestor powinien rozumieć, że zrealizowanie ryzyk związanych z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta może mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową czy pozycję rynkową i może skutkować utratą części lub całości zainwestowanego kapitału. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani oceną ich ważności.

12.1. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

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

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

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

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

Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi

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

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

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Grupa Kapitałowa przeprowadza stosowne analizy i badania stanu prawnego nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się po zawarciu umowy jej nabycia, np. poprzez roszczenia reparywizacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Grupy Kapitałowej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W takich przypadkach poziom zrealizowanej marży na

transakcji może ulec znacznemu obniżeniu w wyniku otrzymania rekompensaty poniżej wartości rynkowej nieruchomości. Ryzyko to jest ograniczane ze względu na dywersyfikację portfela nieruchomości (ilościowe i wartościowe) oraz ich rozproszenie geograficzne na terytorium Polski.

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Grupy Kapitałowej oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej (2 osoby) oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Grupy Kapitałowej. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Grupa Kapitałowa (według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki Dominującej) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Grupy Kapitałowej. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest przez to, iż Prezes Zarządu Spółki Dominującej jest jednym z założycieli Spółki Dominującej oraz jej akcjonariuszem. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa na dzień 30.09.2024 r. zatrudniała 11 pracowników.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

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

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

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

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

Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Grupy Kapitałowej

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

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

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

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Grupy Kapitałowej wynikającymi z zawartych umów

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

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki Dominującej w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego akcji reprezentujących co najmniej 8 %-owy udział w kapitale zakładowym, jest on uprawniony do powołania i odwołania powołanego w ten sposób członka rady nadzorczej Spółki Dominującej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez powyższego akcjonariusza wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Powyższe uprawnienie osobiste powoduje, że pozostali akcjonariusze Spółki Dominującej mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do czterech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

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

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

Grupa Kapitałowa w sprawozdaniu finansowym wykazuje przychody działalności podstawowej głównie na podstawie szacunków wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz wycen zobowiązań. W sprawozdaniu za rok 2022 Spółka Dominująca w rachunku zysków i strat wykazała stratę netto w kwocie 19 146 tys. zł oraz w bilansie w pozycji „Strata z lat ubiegłych” kwotę 19 298 tys. zł. W sprawozdaniu za rok 2023 Spółka Dominująca w rachunku zysków i strat wykazała stratę netto w kwocie 4 830 tys. zł oraz w bilansie w pozycji „Strata z lat ubiegłych” kwotę 38 433 tys. zł. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada niski poziom kapitału zakładowego w stosunku do zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów o dożywocie/renty odpłatnej. Kapitał zapasowy powstał z wyników finansowych w latach poprzednich, które w znacznej części dotyczyły przychodów z wycen. Ma to wpływ na niski poziom płynności Grupy Kapitałowej. Z tego względu istnieje konieczność zapewnienia źródeł długoterminowego finansowania Grupy Kapitałowej. W przypadku trudności z pozyskaniem takiego długoterminowego finansowania istnieje ryzyko utraty płynności przez Grupę Kapitałową.

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

12.2. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

W przypadku 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 Grupę Kapitałową. W takim przypadku większa liczba Seniorów będzie w stanie zaspokoić swoje podstawowe potrzeby życiowe z tytułu emerytury lub innych lokat oszczędnościowych, co wpłynie na mniejsze zainteresowanie uzyskaniem dodatkowych źródeł dochodów. Tempo i siła oddziaływania powyższych czynników na zamożność obecnych i przyszłych emerytów jest trudna do oszacowania, ale z uwagi na rosnącą proporcję liczby emerytów do liczby osób w wieku pracującym oraz prognozowane zmniejszanie się stopy zastąpienia (spadek relacji średnich wynagrodzeń do przeciętnej, nowo przyznawanej emerytury), stopa życiowa obecnych i przyszłych emerytów może się nie poprawić.

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

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

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

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

Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku

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

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

Ryzyko związane z konkurencją

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

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

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

Zgodnie z Ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym, która weszła w życie 15 grudnia 2014 roku, na rynek polski został wprowadzony nowy produkt finansowy w postaci hipoteki odwróconej w wariantcie kredytowym. Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z Ustawą uprawnione są wyłącznie banki i inne instytucje kredytowe, do których obecnie nie zalicza się Grupa Kapitałowa. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym

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

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

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

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

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

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

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

Ryzyko związane ze zmianą kursu walut

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

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

Ryzyko nałożenia na Grupę Kapitałową kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Grupy Kapitałowej za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo

że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na Grupę Kapitałową, nawet jeśli Grupa Kapitałowa stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez Grupę Kapitałową za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, Prezes UOKiK prowadzi postępowania w sprawie o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone. W decyzji administracyjnej rozstrzyga, czy dana klauzula ma niedozwolony charakter oraz czy zakazuje jej dalszego wykorzystywania. Decyzja Prezesa UOKiK uznająca postanowienie wzorca umowy za niedozwolone ma skutek tylko w stosunku do przedsiębiorcy, który ją stosował oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie klauzuli wskazanej w decyzji. W swoich rozstrzygnięciach Prezes UOKiK może również określić środki usunięcia trwających skutków bezprawnej praktyki przedsiębiorcy i nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną. Decyzje Prezesa UOKiK publikowane są na stronie internetowej. Klauzule niedozwolone takie są wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie może 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. Grupa Kapitałowa stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi przeciwko Grupie Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa jest stroną (powodem albo pozwanym) kilku postępowań sądowych w sprawach cywilnych.

Spółka Dominująca jest stroną w 3 sprawach, w których Powodowie wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej/umów o dożywocie, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych trzech postępowań nie przekracza poziomu istotności zdefiniowanej w uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Spółki Dominującej z dnia 31 sierpnia 2023 r.¹.

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

W ocenie Spółki Dominującej powództwa skierowane przeciwko Spółce Dominującej są bezzasadne. W przypadku jednej sprawy Spółka Dominująca oczekuje na termin rozprawy, celem zawarcia ugody sądowej z Seniosem, zgodnie z którą Senior zwróci Spółce Dominującej część kosztów powstałych w związku z zawartą umową renty odpłatnej. Nie można, jednakże wykluczyć, iż dwie pozostałe sprawy zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Spółki Dominującej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

12.3. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ INWESTOWANIEM W INSTRUMENTY FINANSOWE

Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego akcji

Inwestor powinien wziąć pod uwagę, że w przypadku wprowadzenia Akcji do Alternatywnego Systemu Obrotu (rynek NewConnect), ich kurs będzie kształtował się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne elementy, w tym niezwiązane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją

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.

finansową, takie jak m.in. sytuacja na światowych rynkach finansowych i sytuacja makroekonomiczna Polski i jej regionu geopolitycznego. Inwestorzy powinni mieć świadomość, iż notowania Akcji mogą znacznie odbiegać od ich ceny emisyjnej, a także zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznych wahań kursu i podjęcia decyzji o sprzedaży Akcji mogą być narażeni na poniesienie straty. W skrajnym przypadku może prowadzić to do utraty większości zainwestowanych środków. Ponadto należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością Akcji na rynku NewConnect, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości ich zbycia w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej Inwestora cenie.

Ryzyko związane z rozwodnieniem akcji

Nie można wykluczyć, że w przyszłości będą dokonywane kolejne podwyższenia kapitału. W związku z tym, inwestor powinien liczyć się z możliwością zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych Akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanego przez niego udziału w Spółce oraz rozwodnieniem zysku przypadającego na jedną akcję.

Ryzyko zawieszenia notowań Akcji Emitenta w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów niniejszego Regulaminu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3).

Zgodnie z §11 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z §11 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Stosownie do art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, Giełda jako organizator ASO, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od GPW jako organizatora alternatywnego systemu obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do akcji Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich instrumentów finansowych notowanych na rynku NewConnect.

Ryzyko wykluczenia Akcji Emitenta z obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta akcji - w przypadku, gdy wykluczenie danych akcji z obrotu następuje w związku z ich dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym,
 - 1a) na wniosek emitenta pozostałych instrumentów finansowych - z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z §12 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa, w szczególności:
 - a) w przypadku udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu,
 - b) w przypadku akcji - po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta tych akcji lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta akcji ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- 4) w przypadku dłużnych instrumentów finansowych – po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z §12 ust. 4 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §12a ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu podejmując decyzję o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu obowiązany jest ją uzasadnić, a jej kopię wraz z uzasadnieniem przekazać niezwłocznie emitentowi i jego Autoryzowanemu Doradcy, za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi Alternatywnego Systemu adres e-mail tego podmiotu.

Zgodnie z §12a ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu w terminie 10 dni roboczych od daty przekazania emitentowi decyzji o wykluczeniu z obrotu emitent może złożyć na piśmie wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Wniosek ten może być złożony w formie papierowej, opatrzonej podpisami własnoręcznymi, lub elektronicznie w formacie PDF, opatrzonej kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi lub podpisami zaufanymi. Wniosek przekazany w formie papierowej, uznaje się za złożony z chwilą wpłynięcia jego oryginału do kancelarii Organizatora Alternatywnego Systemu, zaś wniosek przekazany elektronicznie, uznaje się za złożony z chwilą jego dostarczenia na co najmniej jeden z następujących adresów e-mail: gpw@gpw.pl, emitenci@gpw.pl

Zgodnie z §12a ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu zobowiązany jest niezwłocznie rozpatrzyć wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy, nie później jednak niż w terminie 30 dni roboczych od dnia jego złożenia, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Giełdy. W przypadku gdy konieczne jest uzyskanie dodatkowych informacji, oświadczeń lub dokumentów, bieg terminu do rozpoznania tego wniosku, rozpoczyna się od dnia przekazania wymaganych informacji. Jeżeli Organizator Alternatywnego Systemu uzna, że wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy zasługuje w całości na uwzględnienie, może uchylić lub zmienić zaskarżoną uchwałę, bez zasięgnięcia opinii Rady Giełdy.

Zgodnie z §12a ust. 4 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu decyzja o wykluczeniu z obrotu podlega wykonaniu z upływem 5 dni roboczych po upływie terminu do złożenia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, a w przypadku jego złożenia - z upływem 5 dni roboczych od dnia jego rozpatrzenia i utrzymania w mocy decyzji o wykluczeniu. Do czasu upływu tych terminów obrót danymi instrumentami finansowymi podlega zawieszeniu.

Zgodnie z §12a ust. 5 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ponowny wniosek o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie tych samych instrumentów finansowych może zostać złożony nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty doręczenia uchwały o ich wykluczeniu z obrotu, a w przypadku złożenia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy - nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty doręczenia emitentowi uchwały w sprawie utrzymania w mocy decyzji o wykluczeniu. Przepis ten stosuje się odpowiednio do innych instrumentów finansowych danego emitenta.

Zgodnie z §12a ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Postanowień ust. 1 – 5 nie stosuje w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 1) lub pkt 1a), chyba że wykluczenie z obrotu uzależnione zostało od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków.

Zgodnie z §12a ust. 7 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Postanowień ust. 2 - 5 nie stosuje się w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1) - 4).

Zgodnie z §12b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Giełda przekazuje niezwłocznie KNF informację o zawieszeniu obrotu, wznowieniu obrotu lub wykluczeniu z obrotu instrumentów finansowych.

Zgodnie z §13 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Informacje o zawieszeniu obrotu, wznowieniu obrotu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu podawane są niezwłocznie do wiadomości publicznej w sposób określony w art. 3 ust. 1 Rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2017/1005.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie, na żądanie Komisji firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub OTF lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu

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

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

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

Zgodnie z §17c ust. 3 W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z §17c ust. 4 w przypadku nałożenia kary pieniężnej na podstawie ust. 3, postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z §17c ust. 6 Organizator Alternatywnego Systemu podejmując decyzję o nałożeniu na emitenta kary, o której mowa w ust. 1 albo ust. 3, obowiązany jest ją uzasadnić, a jej kopię wraz z uzasadnieniem przekazać niezwłocznie emitentowi i jego Autoryzowanemu Doradcy, elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi Alternatywnego Systemu adres e-mail tego podmiotu.

Zgodnie z §17c ust. 7 Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

Zgodnie z §17c ust. 8 w terminie 10 dni roboczych od daty przekazania emitentowi decyzji o nałożeniu kary pieniężnej emitent może złożyć na piśmie wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Wniosek ten może być złożony w formie papierowej, opatrzone podpisami własnoręcznymi, lub elektronicznie w formacie PDF, opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi lub podpisami zaufanymi. Wniosek przekazany w formie papierowej, uznaje się za złożony z chwilą wpłynięcia jego oryginału do kancelarii Organizatora Alternatywnego Systemu, zaś wniosek przekazany elektronicznie, uznaje się za złożony z chwilą jego dostarczenia na co najmniej jeden z następujących adresów e-mail: gpw@gpw.pl, emitenci@gpw.pl. Do czasu upływu terminu do złożenia tego wniosku, a w przypadku złożenia wniosku - do czasu jego rozpatrzenia, decyzja o nałożeniu kary pieniężnej nie podlega wykonaniu.

Zgodnie z §17c ust. 9 Organizator Alternatywnego Systemu zobowiązany jest niezwłocznie rozpatrzyć wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy, nie później jednak niż w terminie 30 dni roboczych od dnia jego złożenia, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Giełdy. W przypadku gdy konieczne jest uzyskanie dodatkowych informacji, oświadczeń lub dokumentów, bieg terminu do rozpatrzenia tego wniosku, rozpoczyna się od dnia przekazania wymaganych informacji. Decyzja podjęta na tej podstawie nie może nakładać na emitenta kary pieniężnej wyższej niż określona w decyzji, której dotyczy wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Jeżeli Organizator Alternatywnego Systemu uzna, że wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy zasługuje w całości na uwzględnienie, może uchylić lub zmienić zaskarżoną uchwałę, bez zasięgnięcia opinii Rady Giełdy.

Zgodnie z §17c ust. 10 Emitent zobowiązany jest wpłacić pieniądze z tytułu nałożonej kary pieniężnej na wyodrębnione konto Fundacji GPW (numer KRS: 0000563300), dedykowane finansowaniu prowadzenia przez tę fundację działalności edukacyjnej w zakresie wspierania rozwoju rynku kapitałowego oraz promocji i upowszechniania wiedzy ekonomicznej wśród społeczeństwa. Wpłata powinna nastąpić w terminie 10 dni roboczych od dnia, od którego decyzja o nałożeniu kary pieniężnej podlega wykonaniu. Kopię dowodu wpłaty kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym, emitent zobowiązany jest niezwłocznie przekazać Organizatorowi Alternatywnego Systemu.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego

Zgodnie z art. 4 pkt 20 Ustawy o ofercie publicznej, Emitent posiada status spółki publicznej, w związku z czym KNF może nałożyć na niego kary administracyjne, odnoszące się do statusu spółki publicznej, wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów Ustawy o ofercie oraz Ustawy o obrocie.

Zgodnie z art. 10 ust. 4 Ustawy o ofercie publicznej, wpisu do ewidencji akcji dokonuje emitent akcji, a w przypadku, o którym mowa w art. 11a ust. 2 - inny niż emitent podmiot składający wniosek o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej, wpisu do ewidencji akcji dokonuje się w terminie 14 dni od dnia:

- 1) przydziału akcji, a w przypadku niedokonywania przydziału akcji - od dnia ich wydania;
- 2) dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 tej ustawy, w przypadku gdy emitent, oferujący, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2, lub podmiot ubiegający się o dopuszczenie instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi do obrotu na rynku regulowanym nie wykonuje obowiązków, o których mowa w art. 10 ust. 4, albo wykonuje je nienależycie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100 000 zł. Przepisy ust. 6, 7 i 8 stosuje się odpowiednio, z tym że kara pieniężna, o której mowa w ust. 6 pkt 2, może być nałożona do wysokości 100 000 zł.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, w przypadku wystąpienia naruszeń określonych w Rozporządzeniu MAR, związanych m.in. z wykorzystywaniem informacji poufnych, manipulacjami i nadużyciami na rynku, podawaniem informacji poufnych do publicznej wiadomości, transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze, listami osób mających dostęp do informacji poufnych, w przypadku osób prawnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by właściwe organy miały uprawnienia m.in. do nakładania co najmniej następujących, administracyjnych sankcji pieniężnych:

- w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15.000.000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.,
- w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2.500.000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., oraz
- w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1.000.000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Stosownie do art. 96 ust. 1 Ustawy o ofercie, w przypadkach, gdy emitent lub sprzedający nie dopełnia obowiązków wymaganych przepisami prawa, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o ofercie, KNF może: - wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo - nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo - zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1e Ustawy o ofercie, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 70 pkt 1 Ustawy o ofercie, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu w alternatywnym systemie obrotu albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 5.000.000 zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego wskazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeśli przekracza ona 5.000.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o ofercie, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wskazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo

zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w powyższym przepisie, zamiast kary, o której mowa w tym przepisie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wymienionych w art. 96 ust. 1i Ustawy o ofercie Komisja może nakazać podmiotowi, który dopuścił się ich naruszenia, zaprzestania ich naruszania, a także zobowiązać go do podjęcia we wskazanym terminie działań, które mają zapobiec naruszaniu tych przepisów w przyszłości. Środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji określonych w art. 96 ust. 1i 1m Ustawy o ofercie.

Stosownie do art. 174 Ustawy o obrocie, na każdego kto, wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, w czasie trwania okresu zamkniętego, dokonuje transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji, karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku tych naruszeń, zamiast kary, o której mowa powyżej, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 174a Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy emitent, na wniosek osoby pełniącej obowiązki zarządcze, udzielił zgody na dokonywanie transakcji w trakcie okresu zamkniętego z naruszeniem przepisów prawa, Komisja może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w powyższym przepisie, zamiast kary, o której mowa w tym przepisie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 tej ustawy, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

Zgodnie z art. 176c Ustawy o obrocie, w przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów rozporządzenia 596/2014 w zakresie wskazanym w art. 165 ust. 1 pkt 5, art. 165a ust. 1 pkt 6, art. 167 ust. 1 pkt 1, art. 173, art. 174, art. 175, art. 175a lub art. 176 Komisja może nakazać podmiotowi, który dopuścił się naruszenia, zaprzestania dalszego naruszania tych przepisów oraz zobowiązać go do podjęcia we wskazanym terminie działań, które mają zapobiegać naruszaniu tych przepisów w przyszłości. Środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji za naruszenie obowiązków, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 5, art. 165a ust. 1 pkt 6, art. 167 ust. 1 pkt 1, art. 173, art. 174, art. 175, art. 175a lub art. 176.

W wyniku nałożonych sankcji obrót akcjami Emitenta może zostać w przyszłości utrudniony, a nawet uniemożliwiony, natomiast nałożenie kar pieniężnych może bezpośrednio przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta.

13. ZWIĘZŁE PRZEDSTAWIENIE HISTORII GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA, AKCJONARIUSZY EMITENTA POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

13.1. HISTORIA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Historycznie w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

- Fundusz Hipoteczny DOM S.A., która odpowiada za zarządzanie, sprzedaż i marketing Grupy;
- Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A., która była stroną umów z Klientami.

Spółka Fundusz Hipoteczny DOM S.A. powstała z przekształcenia spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. Założycielami Spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. byli Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher. Spółka ta została wpisana do KRS w dniu 27.11.2008 r. Następnie w czerwcu 2010 r. wiodącym udziałowcem spółki został inwestor finansowy TOTAL FIZ.

W kwietniu 2010 r. utworzono spółkę zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.

W dniu 6.05.2011 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Spółka Fundusz Hipoteczny DOM S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 17.06.2011 r.

W dniu 29 października 2018 r. doszło do połączenia spółek: Fundusz Hipoteczny DOM Spółka S.K.A. (Spółka Przejmowana) i Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Spółka Przejmująca).

Aktualnie w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi:

- Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (spółka dominująca)
- Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna).

Spółką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0000389370 o kapitale zakładowym 1.600.000 zł w pełni opłaconym.

Spółką zależną podlegającą konsolidacji jest spółka Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0001014257 o kapitale zakładowym 5.000 zł w pełni opłaconym.

Emitent posiada 100% udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w/w spółki zależnej.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest świadczenie usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w drodze zawierania z Seniorami umów o dożywocie albo renty odpłatnej. Grupa Kapitałowa Emitenta jest pionierem tego typu usługi finansowej w Polsce i jednocześnie największą do dziś firmą działającą w tej branży. Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta została omówiona w pkt. 13.2.2 niniejszego Dokumentu Informacyjnego, natomiast szczegółowy przedmiot działalności Spółki wg PKD określa Statut Spółki stanowiący załącznik nr 2 do Dokumentu Informacyjnego.

Tabela. Najważniejsze wydarzenia w historii Grupy Kapitałowej Emitenta

Rok	Wydarzenie
2008	XI. 2008 r. założenie przez Roberta Majkowskiego i Michała Dariusza Butschera spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o.
2009	- podpisanie pierwszych umów z Seniorami IX. 2009 r. - Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. członkiem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (obecnie Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce)
2010	IV. 2010 r. – utworzenie spółki komandytowo-akcyjnej Fundusz Hipoteczny DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – powstanie Grupy Kapitałowej Funduszu Hipotecznego DOM S.A. VI. 2010 r. - pozyskanie inwestora finansowego - TOTAL FIZ S.A. zostaje większościowym udziałowcem spółki Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. – intensyfikacja działań promocyjnych oraz rozpoczęcie budowy sieci oddziałów w największych miastach w Polsce - przedstawiciele Funduszu Hipotecznego DOM Sp. z o.o. zostali zaproszeni przez Ministerstwo Finansów do konsultacji założeń do ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym - Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. otrzymał Certyfikat Rzetelności wystawiany przez Krajowy Rejestr Długów - pojawienie się konkurencji wzorującej się na usługach świadczonych przez Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. - utworzenie własnego call-center
2011	- I-II, VII-VIII. 2011 r. – pierwsze ogólnopolskie kampanie telewizyjne – budowa świadomości marki Funduszu Hipotecznego DOM wśród Seniorów IV. 2011 r. – utworzenie pierwszego Klubu Seniora DOM pod patronatem Funduszu Hipotecznego DOM VI. 2011 r. - Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. przekształcił się w spółkę akcyjną Fundusz Hipoteczny DOM S.A., która pełni funkcję spółki holdingowej - utworzenie sieci 8 oddziałów w największych miastach w Polsce
2012	- I-III. 2012 r. przeprowadzenie kolejnej ogólnopolskiej kampanii telewizyjnej – rozszerzenie bazy potencjalnych klientów do ponad 6 tys. osób III. 2012 rozpoczęcie działalności 6-tego Klubu Seniora DOM VII. 2012 pozyskanie 7,2 mln zł z emisji Akcji serii B (po uwzględnieniu kosztów emisji) - VII-X 2012 r. – kolejna ogólnopolska kampania telewizyjna Funduszu Hipotecznego DOM 29.XI.2012 r. – debiut Emitenta na rynku NewConnect (pierwszy dzień notowania Akcji serii A i B w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect)

2013	- I-II. 2013 r. – przeprowadzenie kampanii reklamowej, liczba potencjalnych klientów w bazie Spółki przekracza 11 tys. osób - VII 2013 r. – wdrożenie programu oszczędnościowego, którego celem jest zachowanie pozycji lidera rynku hipoteki odwróconej w Polsce przy niższym poziomie kosztów prowadzenia działalności - XII pozyskanie 5,8 mln zł z emisji Akcji serii C (po uwzględnieniu kosztów emisji)
2014	20.III.2014 r. – pierwszy dzień notowania Akcji serii C spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. - VI-VIII.2014 r. - przeprowadzenie przez spółkę zależną Emitenta prywatnej oferty obligacji serii A - przydział obligacji o wartości 5,0 mln zł - XI-XII.2014 r. - przeprowadzenie przez spółkę zależną Emitenta prywatnej oferty obligacji serii B - przydział obligacji o wartości 3,566 mln zł.
2015	- W I kw. 2015 r. Grupa Kapitałowa, w skład której wchodzi Emitent po raz pierwszy w historii zanotowała (na poziomie skonsolidowanym) zysk z działalności operacyjnej i zysk netto. - X.2015 r. Emitent wyemitował akcje serii D w ramach kapitału docelowego - XI.2015 r. pozyskanie 6,0 mln zł w ramach prywatnej emisji Akcji serii E 16.12.2015 r. debiut obligacji serii B Spółki zależnej na Catalyst
2016	11.VII.2016 r. – pierwszy dzień notowania Akcji serii D i E spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
2017	25.I.2017 r. – nowa Strategia działalności mająca na celu m.in. zwiększenie aktywności w zakresie sprzedaży i marketingu usług Grupy Kapitałowej Emitenta 31.VII.2017 – wykup obligacji serii A o wartości 5,0 mln zł - VIII.2017 r. - pozyskanie 9,246 mln zł w ramach prywatnej emisji Akcji serii F 18.XII.2017 r. – wykup obligacji serii B o wartości 3,6 mln zł
2018	- V.2018 r. – uchwała o połączeniu Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. (Spółka Przejmowana) 29.X. 2018 r. – rejestracja połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. (Spółka Przejmowana)
2020	IV. 2020 r. Emitent wyemitował akcje serii G1 w ramach kapitału docelowego wskutek realizacji programu motywacyjnego dla kadry zarządzającej i kluczowych pracowników Spółki - IX.2020 r. – pozyskanie 10,84 mln zł w ramach prywatnej emisji Akcji serii H XI. 2020 r. – pierwszy dzień notowania Akcji serii G1

2021	• III.2021 r. – pierwszy dzień notowania Akcji serii H
2022	• III.2022 r. - Zawarcie Ogólnych Warunków Porozumienia (Heads of Terms) w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta
2023	• I.2023 r. – rejestracja w KRS spółki zależnej Fundusz Hipoteczny DOM Plus sp. z o.o. • III. 2023 r. - rejestracja w Wielkiej Brytanii spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD • IV. 2023 r. – uchwalenie programu motywacyjnego (warranty subskrypcyjne serii I z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii I i warranty subskrypcyjne serii J z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii J) • VI.2023 r. - Zawarcie pierwszej umowy pożyczki w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta • VIII.2023 r. - Uruchomienie finansowania w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta
2024	• IV.2024 r. - Zawieszenie finansowania w EUR w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta • IX. 2024 r. Emitent wyemitował akcje serii K w ramach kapitału docelowego • IX.2024 r. – pozyskanie ok. 22,50 mln zł w ramach prywatnej emisji Akcji serii K

13.2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

13.2.1. PODSUMOWANIE

Grupa Kapitałowa Emitenta (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą spółką działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku w latach 2012-2023 na poziomie ok. 70% (według szacunków własnych w oparciu o dane Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługę hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym (ang. home reversion) określaną również rentą dożywotnią, rentą za nieruchomość. Grupa Kapitałowa Emitenta w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie lub renty odpłatnej z osobami w wieku powyżej 60 lat (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu przy zachowaniu przez klienta prawa do dożywotniego korzystania z zamieszkiwanej nieruchomości. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów o dożywocie (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC). Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w związku z zawarciem wymienionych umów wypłacają Seniorom świadczenia pieniężne w postaci okresowych płatności (a czasem dodatkowo) także w postaci wypłaty jednorazowej. Po śmierci Seniora Grupa Kapitałowa Emitenta zbywa nieruchomość realizując w ten sposób marżę na sprzedaży nieruchomości.

Na dzień 30 września 2024 r. w portfelu Grupy Kapitałowej Emitenta znajdowały się łącznie 282 nieruchomości, w tym 5 nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Liczba nieruchomości	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Nabycia	Sprzedaże	Stan na 30.09.2024
FHD	259	262	6	3*	265
FHD Plus	5	13	4	0	17
RAZEM	264	275	10	3	282

* w tym jedna umowa wykupiona

Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 109,6 mln zł, w tym 2,3 mln zł to wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wartość nieruchomości (w tys zł)	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.09.2024
FHD	97 986	100 323	101 571
FHD Plus	2 266	6 006	8 048
RAZEM	100 252	106 328	109 618

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na rosnącą populację osób w wieku powyżej 65 lat. Na koniec roku 2022 ludność w Polsce w tym wieku osiągnęła liczbę 7,4 mln osób. Na koniec 2032 roku prognoza GUS zakłada wzrost do poziomu 8,75 mln osób. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest niska efektywność systemu emerytalnego. Pomimo reformy emerytalnej w latach 1998-1999 późniejsze zmiany, w tym między innymi ograniczenie filaru kapitałowego systemu, obniżenie wieku emerytalnego oraz wzrost inflacji i kosztów życia wpływają na stopniowe obniżanie się stopy życia gospodarstw emeryckich. Według danych Eurostat ponad 83% seniorów w Polsce zamieszkuje w nieruchomościach, które są ich własnością. Ten zasób kapitałowy, przy braku innych źródeł finansowania życia na emeryturze, stanowi ogromny potencjalny rynek do rozwoju usługi hipoteki odwróconej.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją swojej oferty, Emitent od 2011 roku przeprowadza ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadzi szereg innych działań. Grupa Kapitałowa Emitenta wydaje m.in. gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora”, która przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi portal internetowy poświęcony Seniorom – www.zycieseniora.com. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej w Polsce.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie Zarządu Emitenta i kadry zarządzającej jest jedną z najistotniejszych przewag w stosunku do konkurencji krajowej i potencjalnych nowych podmiotów na rynku usług hipoteki odwróconej. Polskich Seniorów cechuje nieufność do systemu finansowego i brak znajomości usług finansowych. Wysoki poziom merytoryczny (długoletnie doświadczenie w bankowości, finansach i prawie oraz na rynku hipoteki odwróconej) i właściwe umiejętności interpersonalne pracowników Funduszu pozwalają na skuteczne zaprezentowanie oferty oraz przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawierania umów.

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

Powyższe działania znajdują odzwierciedlenie w bardzo wysokiej rozpoznawalności marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group oraz 73% rozpoznawalności wspomaganej wg badań własnych z września 2021).

W najbliższych latach Grupa Kapitałowa Emitenta planuje stopniowy wzrost liczby umów zawieranych w skali roku oraz umacnianie wiodącej pozycji na rynku krajowym. Zgodnie ze zdobytym doświadczeniem Grupa Kapitałowa Emitenta będzie prowadziła działania promujące usługę hipoteki odwróconej i wspierające rozpoznawalność marki Funduszu w mediach i wśród Seniorów.

13.2.2. WSKAZANIE PODSTAWOWYCH OBSZARÓW DZIAŁALNOŚCI. PODSTAWOWE INFORMACJE O OFEROWANYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYMI I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW, USŁUG W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługę finansową odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tejże nieruchomości.

Instytucja odwróconej hipoteki – informacje ogólne

Odwrócona hipoteka należy do grupy usług tzw. equity release (ERS), tj. umożliwiających przekształcenie nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Zgodnie z definicją przedstawioną w opracowaniu Study on Equity Release Schemes in the EU², opublikowanym przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r. aby usługa mogła być zakwalifikowana jako equity release, musi spełniać następujące warunki:

- być usługą finansową;
- być źródłem płynnych środków w przyszłości;
- zawierać niepodważalne prawo beneficjenta do korzystania z nieruchomości;
- zapewniać środki finansowe na świadczenie emerytalne, a ich źródłem może być wyłącznie zbycie nieruchomości.

Wyróżnia się dwa modele ERS – model sprzedażowy polegający na przeniesieniu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości (home reversion) oraz model kredytowy, znany pod nazwą odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage, lifetime mortgage). Podstawowa różnica między powyższymi modelami ERS przejawia się w momencie przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku modelu sprzedażowego (umowa o dożywocie, umowa renty) własność nieruchomości przenoszona jest na osobę trzecią w zamian za świadczenie pieniężne w dniu zawarcia umowy. Natomiast odwrócony kredyt hipoteczny jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata, co do zasady następuje po śmierci kredytobiorcy. Istotną cechą tego kredytu jest brak badania zdolności kredytowej kredytobiorcy, a źródłem spłaty kredytu jest nieruchomość. W przypadku modelu kredytowego hipoteki odwróconej do zmiany właściciela nieruchomości dochodzi dopiero po śmierci kredytobiorcy. W obu przypadkach wysokość

² Study on Equity Release Schemes in the EU, Project No. MARKT/2007/23/H submitted by Prof. Dr Udo Reifner, Sebastien Clerc-Renaud, Dr Elena F. Perez-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

świadczeń jest uzależniona przede wszystkim od wartości nieruchomości oraz przewidywanej długości życia beneficjenta świadczenia pieniężnego.

W praktyce światowej obydwa wymienione rodzaje umów funkcjonują równolegle. Należy zauważyć, że model sprzedażowy w większości krajów nie podlega szczególnym regulacjom i jest oferowany na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa umów. Model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie pomiędzy zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu³. Usługa w większości krajów podlega różnym formom nadzoru instytucji państwowych.

Charakterystyka usługi świadczonej przez Grupę Kapitałową Emitenta

Hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla osób, które ukończyły 65 lat oraz są właścicielem nieruchomości: domu lub mieszkania.

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługę hipoteki odwróconej. Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w ramach świadczonej usługi zawierają umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta wypłacają Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów o dożywocie lub renty odpłatnej. Wysokość świadczeń, które może otrzymać Senior, jest uzależniona od wielu czynników: przede wszystkim od jego wieku, płci oraz wartości nieruchomości.

Ponadto spółka dominująca Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem klientów, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomościami i analizą rynku nieruchomości

Źródłami przychodu Grupy Kapitałowej Emitenta są:

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych.
2. Wycena zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.
3. Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych.
4. Usługi związane z pozyskiwaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

Ponadto Emitent odpłatnie świadczy usługi zarządzania na rzecz Spółki Zależnej - Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Usługa odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jest adresowana przede wszystkim do samotnych Seniorów, którzy nie mają spadkobierców, nie chcą lub nie mogą liczyć na pomoc rodziny. W związku z niskimi emeryturami takie osoby mają problemy z zaspokajaniem podstawowych potrzeb życia codziennego takich jak: opłacenie czynszu, zakup żywności czy leków. Jednocześnie często jedynym istotnym składnikiem posiadanego przez Seniora majątku jest nieruchomość. Usługa świadczona przez Emitenta umożliwia Seniorowi wykorzystanie posiadanej nieruchomości i „uwolnienia” jej wartości w

³ Założenia do projektu z dnia 5 stycznia 2012 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, s. 13.

postaci otrzymywanych świadczeń pieniężnych od Emitenta. Pozwala to Seniorowi podnieść standard swojego życia i czerpać korzyści ze zgromadzonego w postaci nieruchomości majątku. Powyższa usługa daje możliwość dalszego zamieszkania przez Seniora w lokalu lub domu, w którym zwykle spędził większość życia. Jest to niezwykle istotne, gdyż osoby w podeszłym wieku są bardzo niechętnie do zmiany miejsca zamieszkania. Senior rzadko decyduje się np. na sprzedaż większego mieszkania i przeprowadzkę do mniejszego, co wiąże się dla niego z dodatkowym stresem spowodowanym zmianą otoczenia i skomplikowanymi formalnościami prawnymi. Dodatkowo większość Klientów Emitenta zamieszkuje w relatywnie niewielkich mieszkaniach (średnia powierzchnia poniżej 50 metrów), co dodatkowo ogranicza możliwości zamiany nieruchomości. Możliwość uzyskania dodatkowych środków pozwalających na podniesienia standardu życia bez konieczności opuszczania lokalu w postaci umowy o dożywocie lub renty odpłatnej wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Seniorów.

Przy ustalaniu wysokości renty brany jest pod uwagę wiek i płeć Seniora. Średnią długość okresu wypłaty świadczenia na rzecz Klienta Emitenta wynosi ok. 11 lat. Wypłacana renta podlega kwartalnej waloryzacji o wskaźnik inflacji. Świadczenie wypłacane jest dożywotnio, a w przypadku śmierci Seniora jego spadkobiercom nie przysługuje wobec świadczeniodawcy (Emitenta) roszczenie o wypłatę świadczeń dla Seniora, ani roszczenie wydania nieruchomości w zamian za uregulowanie dotychczas wypłaconych rent. Istnieje natomiast możliwość tzw. „wykupienia kontraktu” przez Seniora w trakcie jego obowiązywania. W takim przypadku Senior zwraca kwotę otrzymywanych wypłat oraz poniesione przez Fundusz koszty zawarcia i wykonywania umowy wraz z odsetkami i dodatkowymi opłatami.

Grupa Kapitałowa Emitenta koncentruje się na zawieraniu umów dotyczących nieruchomości o standardowej średniej wielkości, w dobrej lokalizacji, cechujących się wysoką płynnością na rynku wtórnym. Wyceny nieruchomości wykonywane są przez wyspecjalizowanych rzeczoznawców majątkowych, z których usług korzystają również inne instytucje finansowe, na przykład banki. Większość portfela nieruchomości stanowią mieszkania.

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

Rodzaje umów

W chwili obecnej odwrócona hipoteka w Polsce funkcjonuje w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego. Emitent oferuje usługę odwróconej hipoteki poprzez zawieranie umowy o dożywocie lub umowy renty odpłatnej.

Umowa o dożywocie jest umową określoną w art. 908-916 Kodeksu cywilnego. Umowa o dożywocie jest zawierana, jeżeli Senior posiada prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego gruntu. Umowa renty odpłatnej jest umową określoną w art. 903-907 Kodeksu cywilnego. Umowa renty odpłatnej jest zawierana, jeżeli Senior posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo własności nieruchomości bądź prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Prawa i obowiązki stron umowy o dożywocie / renty odpłatnej

Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta co do zasady zobowiązana jest do:

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

Senior obowiązany jest do:

1. korzystania z lokalu/ domu w normalnych celach mieszkaniowych z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych, nie dokonywania w nieruchomości zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem nieruchomości, dbania o lokal/ dom w sposób należyty, w szczególności tak, aby nie narażać lokalu/ domu na jakiegokolwiek uszkodzenie.

Sieć sprzedaży

Celem strategicznym Grupy Kapitałowej Emitenta jest rozwój własnej sieci sprzedaży, gdyż specyfika procesu sprzedaży usługi odwróconej hipoteki wymaga zaangażowania wykwalifikowanych pracowników (przedstawicieli) oraz dostępności usługi na terenie całego kraju. Emitent posiada centralę w Warszawie, która pełni również funkcję oddziału. Centrala ma własne call-center składające się z konsultantów wyspecjalizowanych w telefonicznej obsłudze Seniorów, która wspiera sieć sprzedaży. Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta skupiona jest obecnie na najlepiej rokujących demograficznie miastach. Grupa Kapitałowa Emitenta zakłada działalność przede wszystkim w większych miastach, gdzie rynek nieruchomości jest najbardziej płynny. W latach 2011-2012 sieć sprzedaży była intensywnie rozbudowywana. Oprócz centrali w Warszawie (pełniącej również funkcję oddziału) istniało 8 oddziałów zlokalizowanych w Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Szczecinie, Wrocławiu, Katowicach, Krakowie, Lublinie. W latach 2014-2016 Grupa Kapitałowa Emitenta dokonała reorganizacji sieci sprzedaży własnej. W ramach realizowanego programu reorganizacji zmieniony został model zarządzania siecią sprzedaży z sieci nielicznych stacjonarnych oddziałów na sieć mobilnych przedstawicieli. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Grupa Kapitałowa dysponowała 8 przedstawicielami na terenie kraju.

Marketing

Strategia marketingowa

Grupa Kapitałowa Emitenta (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jako pionier odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w Polsce edukuje Seniorów, media i opinię publiczną w zakresie zalet i regulacji prawnych instytucji odwróconej hipoteki. Rynek odwróconej hipoteki znajduje się w fazie konstituowania standardów na poziomie relacji klient – instytucja. W związku z tym niezbędne są działania

budujące świadomość tej usługi zarówno wśród jej adresatów (Seniorów), jak i przedstawicieli mediów, administracji publicznej czy ustawodawcy. Emitent ponosi znaczne koszty tych działań, jednakże w ten sposób zarówno zwiększa wiedzę i świadomość Seniorów, jak również utrzymuje pozycję lidera tej usługi w Polsce.

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

Strategia marketingowa zakłada również aktywizowanie i budowanie społeczności Seniorów wokół marki Emitenta poprzez m. in. wydawanie kwartalnika „Życie Seniora”. Od 2017 roku prowadzi również portal internetowy poświęcony Seniorom - www.zycieseniora.com oraz profil na Facebook’u cieszący się znaczącym zainteresowaniem. Łącznie liczba użytkowników internetowych kanałów komunikacji związanych z „Życiem Seniora” w ostatnich 3 latach przekracza 45 tysięcy osób, a liczba unikalnych użytkowników odwiedzających strony internetowe zarządzane przez Emitenta przekracza 150 tysięcy osób rocznie. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

Kanały dotarcia do klientów

Specyfika odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jako usługi dedykowanej wyłącznie Seniorom wymaga dopasowania strategii marketingowej do percepcji i mentalności adresatów tej usługi. Z tego względu często wykorzystywane są, poza reklamą prasową i telewizyjną, niestandardowe kanały dotarcia do klientów, takie jak: Uniwersytety Trzeciego Wieku, kluby seniora, zakłady opieki zdrowotnej (sanatoria), apteki, kościoły, organizacje pomocy społecznej, spółdzielnie mieszkaniowe, miejsca spotkań Seniorów: ulice, targowiska, parki, jednostki organizacyjne Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, jednostki administracji publicznej i samorządowej. Od 2017 roku prowadzony jest również portal internetowy poświęcony Seniorom - www.zycieseniora.com.

Od początku 2017 roku w związku ze wzrostem liczby Seniorów korzystających z Internetu Emitent zdecydował się na skoncentrowaniu swoich działań marketingowych w tym kanale komunikacji.

Narzędzia marketingowe

Ze względu na cele opisanej powyższej strategii marketingowej konieczne jest użycie odpowiednich narzędzi marketingowych pozwalających na realizację celów strategii marketingowej, takich jak: kampanie reklamowe w telewizji i Internecie, artykuły w prasie/Internecie, programy lojalnościowe dla Seniora, wydawanie kwartalnika „Życie Seniora”, organizowanie indywidualnych spotkań, wykładów, imprez dla Seniorów, dystrybucja ulotek z ofertą Emitenta. Od 2017 roku prowadzony jest również portal internetowy poświęcony Seniorom - www.zycieseniora.com. Ponadto emitent aktywnie działa w mediach społecznościowych

Kampanie reklamowe w telewizji – kanał dotarcia do Seniorów oraz budowania świadomości i rozpoznawalności marki Emitenta. Seniorzy dysponujący dużą ilością wolnego czasu należą do osób najczęściej oglądających telewizję. Z tego względu reklama telewizyjna pozwala na dotarcie do większości Seniorów w Polsce i zainteresowania ich ofertą Emitenta. W latach 2011-2024 Emitent przeprowadził z



powodzeniem kilka kampanii reklamowych w telewizji, które skutkowały dużym odzewem ze strony Seniorów.

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

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

Portal internetowy poświęcony Seniorom - www.zycieseniora.com oraz profil na Facebook'u. Łącznie liczba użytkowników internetowych kanałów komunikacji związanych z „Życiem Seniora” w ostatnich 3 latach przekracza 45 tysięcy osób, a liczba unikalnych użytkowników odwiedzających strony internetowe zarządzane przez Emitenta przekracza 150 tysięcy osób rocznie. Od początku roku do 20 września 2024 roku, liczba nowych użytkowników na stronach internetowych zarządzanych przez Emitenta przekroczyła 92 tysięcy, a liczba unikalnych użytkowników (UU) – 108 tys..

Podsumowanie działań marketingowych

W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu w ostatnich latach prowadzone były ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Emitent wydaje również gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora”, który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi również portal internetowy poświęcony Seniorom - www.zycieseniora.com.

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Emitent osiągnął bardzo wysoką rozpoznawalność marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group oraz 73% rozpoznawalności wspomaganej wg badań własnych z września 2021).

W okresie od początku roku 2024 do końca września 2024 roku dzięki podjętym działaniom marketingowo-sprzedażowym Grupa Kapitałowa pozyskała 615 nowych wniosków klientów (ankiet) zainteresowanych skorzystaniem z oferty Grupy Kapitałowej.

Zasady rozpoznawania przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej Emitenta

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta koncentruje się na świadczeniu usług hipoteki odwróconej dla osób powyżej 65. roku życia, która realizowana jest przez spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w modelu sprzedażowym.

Źródłem przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta są przychody związane z obrotem nieruchomości mieszkalnymi, oprócz nich Grupa Kapitałowa Emitenta nie realizuje obecnie przychodów związanych ze sprzedażą innych produktów, towarów handlowych czy usług.

Do przychodów i kosztów związanych z obrotem nieruchomości Grupy Kapitałowej Emitenta zalicza się:

- zysk/stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- zysk/stratę z wyceny zobowiązań z tytułu umów renty i o dożywocie,

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

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

W momencie zawarcia umowy z Seniosem własność nieruchomości przechodzi na spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta i rozpoznaje ona w swoich księgach rachunkowych nieruchomość oraz zobowiązanie z tytułu przyszłych płatności rent według modelu wyceny zamortyzowanego kosztu.

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

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

Na dzień zawarcia umowy sporządzany jest przez biegłego rzeczoznawcę operat szacunkowy wskazujący wartość nieruchomości (z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości prawem służebności osobistej mieszkania lub domu liczoną jako koszt alternatywny przychodów z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości w okresie oczekiwanej długości życia klienta – korekta ta stanowiła średnio dla przeprowadzonych dotychczas transakcji ok. 40% wartości rynkowej nieruchomości w momencie zawarcia umowy), co wpływa na wynik finansowy okresu. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy Spółki Grupy Kapitałowej dokonują wyceny nieruchomości w wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożności. Wyceny w księgach Spółek są dokonywane samodzielnie przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości w sposób zawodowy, który dokona takiej wyceny nie rzadziej niż raz w roku. Wycena nieruchomości, dla których operaty szacunkowe określające ich wartość zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w danym roku obrotowym, nastąpi na podstawie tych operatów. Poza wahaniami rynkowych cen nieruchomości wpływ na wartość godziwą wyceny nieruchomości ma m. in. zmiana okresu prawa dożywocia obciążającego nieruchomość - wynikająca z prognozowanej długości życia według GUS. Ponadto w wyniku śmierci Seniora następuje aktualizacja wartości nieruchomości do wyceny rynkowej z tytułu braku obciążenia jej dożywociem.

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

W momencie sprzedaży nieruchomości spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta realizuje zysk albo stratę wynikającą z różnicy pomiędzy wartością transakcji (z uwzględnieniem jej kosztów), a aktualną wartością godziwą prezentowaną w księgach.

13.2.3. PRZEWAGI KONKURENCYJNE

Atrakcyjny rynek ze znaczącym potencjałem wzrostu

Usługi hipoteki odwróconej świadczone przez Emitenta są ciągle niszowym segmentem rynku usług finansowych w Polsce. O potencjale dynamicznego rozwoju rynku tych usług w najbliższych latach świadczą kilka czynników: zmiany demograficzne, mało efektywny system emerytalny oraz zmiany społeczne. Na podstawie danych statystycznych GUS, liczba mieszkańców Polski w wieku powyżej 65 lat wzrośnie o 20,2% z 7 193 tys. osób w 2020 r. (18,9% populacji) do 8 646 tys. osób w 2030 r., co stanowić będzie 23,3% ogólnej populacji mieszkańców Polski. W latach 2020-2040 prognozy Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców 65+ wzrośnie o 31% do 9 425 tys. Wydłużający się okres korzystania ze świadczeń emerytalnych (spotęgowany wzrostem liczby emerytów wskutek pierwszego powojennego wyżu demograficznego) oraz malejąca proporcja liczby osób w wieku pracującym do liczby osób w wieku emerytalnym (z 3,8:1 w 2010 r. do 2,3:1 w 2030 r.) wpłynie niekorzystnie na efektywność systemu emerytalnego. Prognozy Ministerstwa Finansów i niezależnych ekspertów wskazują, że pomimo trwających od lat zmian w systemie emerytalnym, wartość stopy zastąpienia brutto wykazywać będzie tendencję malejącą w perspektywie najbliższych kilkudziesięciu lat. Ponadto, w wyniku zachodzących po 1989 r. zmian ekonomicznych i społecznych przestaje obowiązywać model rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej tę samą nieruchomość. Młodsze pokolenia coraz więcej czasu poświęcają karierze i są coraz bardziej mobilne, decydują się na przeprowadzkę do innych miejscowości lub nawet za granicę, co prowadzi do rozpadu więzi rodzinnych. Część Seniorów zostaje pozbawiona opieki ze strony swoich bliskich i w coraz większym stopniu uzależniona jest od jednego źródła dochodów w postaci emerytury. W obliczu braku oszczędności jedynym źródłem dodatkowych dochodów może być wykorzystanie zakumulowanego w postaci nieruchomości majątku. Według danych Eurostat ponad 83% seniorów w Polsce zamieszkuje w nieruchomościach, które są ich własnością. Ten zasób kapitałowy, przy braku innych źródeł finansowania życia na emeryturze, stanowi ogromny potencjalny rynek do rozwoju usługi hipoteki odwróconej.

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

Fundusz Hipoteczny DOM jest pionierem usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Emitent zdobył unikatowe doświadczenie i kompetencje w zakresie sprzedaży usług finansowych skierowanych do specyficznej grupy klientów jaką są Seniorzy. Inne podmioty działające na rynku w znacznym stopniu wzorują się na modelu działania Emitenta. Skala wydatków przeznaczonych przez Emitenta na promocję i reklamę w znacznym stopniu osłabia pozycję konkurencyjną pozostałych podmiotów i stworzyła bardzo dobrze rozpoznawalną w grupie docelowej markę.

Najwyższa rozpoznawalność marki oraz poziom satysfakcji wśród Seniorów



Emitent i jego Grupa Kapitałowa dzięki kilkuletnim, intensywnym działaniom marketingowym i społecznościowym (kampaniom telewizyjnym i działalności Klubów Seniora DOM) jest najbardziej rozpoznawalną firmą oferującą odwróconą hipotekę.

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Emitent osiągnął bardzo wysoką rozpoznawalność marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group oraz 73% rozpoznawalności wspomaganej wg badań własnych z września 2021).

Ponadto Emitent w listopadzie 2013 r. przeprowadził pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów wg metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Emitenta to aktywni promotorzy Spółki, którzy poleciliby ofertę Emitenta innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Emitentowi ocenę 5 i więcej. W badaniu Emitent uzyskał wynik NPS równy 35. Wartości brzegowe NPS mieszczą się w przedziale od -100 (wszyscy respondenci nie polecają usługi) do +100 (wszyscy badani polecają entuzjastycznie usługę). Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15. Firmy, które osiągają wyższy wynik powinny zatem rozwijać się w tempie wyższym niż gospodarka, natomiast 7-punktowy wzrost NPS koreluje z 1% wzrostem sprzedaży. Net Promoter Score (NPS) to metodologia badania satysfakcji klientów wykorzystywana między innymi przez Philips, GE, Apple, American Express.

W styczniu 2017 roku Spółka dominująca przeprowadziła telefoniczne badanie opinii wśród wszystkich Klientów korzystających z usług Emitenta. Spośród uczestników badania, którzy udzielili odpowiedzi, 98% Klientów pozytywnie oceniło decyzję o zawarciu umowy i wyraziło zadowolenie z usług Emitenta.

Dzięki szeroko zakrojonej kampanii reklamowej i edukacyjnej w Polsce usługa odwróconej hipoteki kojarzona jest przez Seniorów przede wszystkim z marką Emitenta. Znacząca jest także obecność Emitenta w mediach opiniotwórczych – od 2010 roku większość informacji dotycząca hipoteki odwróconej nawiązuje do rozwijającej się działalności Funduszu. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta obecnie żaden z konkurentów Funduszu nie prowadzi działań promocyjnych z wykorzystaniem mediów ogólnopolskich oraz działalności aktywizującej Seniorów w zakresie zbliżonym do Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Własna sieć przedstawicieli na terenie całego kraju

Grupa Kapitałowa Emitenta jako jedyna ze wszystkich podmiotów działających na polskim rynku posiada własną sieć przedstawicieli w największych miastach w Polsce o najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości. Dzięki temu Grupa Kapitałowa Emitenta ma możliwość dotarcia do większej ilości potencjalnych klientów i dywersyfikacji portfela nieruchomości. Konkurencja Grupy Kapitałowej Emitenta działa głównie lokalnie, często wykorzystując pośredników, co ogranicza zaufanie klientów i możliwość wzrostu rozpoznawalności marki. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego sieć przedstawicieli Grupy Kapitałowej liczyła 8 podmiotów.

Sprzedaż usługi prowadzona przez własnych pracowników i własne call-center

Grupa Kapitałowa Emitenta zatrudnia pracowników lub współpracuje na wyłączność z osobami mającymi doświadczenie w sprzedaży usług finansowych, jak i posiadających odpowiednie cechy interpersonalne oraz wysokie standardy etyczne niezbędne w kontaktach z Seniorami. Konsultanci zatrudnieni we własnym call-center gromadzą w bazie danych informacje o potencjalnych klientach Grupy Kapitałowej Emitenta, natomiast eksperci Grupy Kapitałowej Emitenta odpowiedzialni są za sprzedaż usługi i przeprowadzenie

Seniora przez złożony proces zawarcia umowy. Grupa Kapitałowa Emitenta prowadzi systematyczny proces podnoszenia kwalifikacji i szkolenia pracowników i współpracowników. Dzięki obowiązującym procedurom obsługi klienta zapewniony jest wysoki standard usług. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta pozostali konkurenci nie dysponują tak wysoce zorganizowanymi i licznymi strukturami sprzedaży.

Zaangażowany i kompetentny Zarząd

Prezes Zarządu Emitenta jest jednym z pomysłodawców i twórców Funduszu Hipotecznego DOM. W trakcie ponad 25-letniej kariery zawodowej zdobył cenne doświadczenie w zarządzaniu i sprzedaży usług finansowych na stanowiskach kierowniczych (m.in. Skarbiec TFI i Asset Management, PTE Skarbiec-Emerytura, Xelion oraz Sygma Bank Polska). Dzięki posiadanym kompetencjom i doświadczeniu w kierowaniu Funduszem jest uznanym ekspertem w zakresie usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Jako przedstawiciel Funduszu brał udział w spotkaniach roboczych dotyczących prac nad nową ustawą o Odwróconym Kredycie Hipotecznym i Dożywotnim Świadczeniu Pieniężnym oraz często gości w mediach publicznych przy okazji poruszania tematyki dotyczącej rozwoju usług hipoteki odwróconej na rynku polskim. Do dnia dzisiejszego Członek Zarządu jest akcjonariuszem Emitenta. W głównej mierze dzięki jego zaangażowaniu Emitent osiągnął dotychczasowy sukces oraz pozycję lidera polskiego rynku odwróconej hipoteki. Zmotywowany i doświadczony Zarząd stanowi o istotnej przewadze konkurencyjnej Emitenta w perspektywie dalszego dynamicznego wzrostu rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce.

13.2.4. STRATEGIA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tworzona Spółka zapewni:

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

Zgodnie z Ogólnymi Warunkami Porozumienia:

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

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

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

Zgodnie z ww. umową Emitent:



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

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

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

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

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

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

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

Kolejne transze będą uruchamiane zależnie od potrzeb finansowych Pożyczkobiorcy wynikających z zawieranych umów dożywocia / renty odpłatnej, a pozyskane środki będą przeznaczone na pokrycie kosztów zawarcia i realizacji (wypłaty świadczeń dla Seniorów, pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, itp.) tych umów.

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

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

13.2.5. GŁÓWNI DOSTAWCY I ODBIORCY USŁUG ŚWIADCZONYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA

Emitent korzysta głównie z zewnętrznych dostawców usług, co daje możliwość optymalizacji i elastycznego kształtowania kosztów działalności. Dzięki znacznemu wykorzystaniu outsourcingu usług wspierających podstawowe obszary działalności Emitent nie ponosi nadmiernych kosztów zatrudnienia i szkolenia pracowników oraz tworzenia dodatkowych struktur organizacyjnych.

Usługi księgowe świadczy Centrum Doradztwa Biznesowego, rozwiązania w zakresie IT i marketingu dostarcza firma Yetiz oraz firma ITkrop Marcin Kropidłowski, natomiast agencja Grupa BRM koordynuje działania w zakresie Public Relations. Emitent korzysta również z usług rzeczoznawców majątkowych i notariuszy.

Odbiorcami usług Emitenta są Seniorzy, który zawierają ze Spółką umowę o dożywocie i renty odpłatnej.

13.2.6. REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta zostały utworzone na podstawie przepisów prawa polskiego. Spółki prowadzą swoją działalność w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego, Ustawy Prawo przedsiębiorców, Ustawy o rachunkowości, ustaw podatkowych, w oparciu o Statut i pozostałe regulacje wewnętrzne obowiązujące w Spółce.

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

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

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

13.2.7. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW I ZOBOWIĄZAŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Do istotnych umów i zobowiązań⁴, wpływających na działalność Emitenta i mających istotne znaczenie z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej, zaliczane są:

- Umowa renty odpłatnej z dnia 16 grudnia 2016 r. pomiędzy Seniorami (małżeństwo) a Emitentem
Przedmiotem umowy było przeniesienie przez Seniorów na Emitenta własności nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne wypłacane w postaci renty miesięcznej oraz dożywotnie prawo do zamieszkiwania nieruchomości przez Seniorów. Umowę renty odpłatnej zawarto na warunkach nieodbiegających od stosowanych w tego typu umowach zawieranych przez Emitenta. Umowa renty odpłatnej dotyczy zabudowanej nieruchomości gruntowej (dom) o wartości rynkowej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego (na dzień zawarcia umowy)

⁴ Zgodnie z uchwałą nr 1/8/2023 r. Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2023 r. poziom istotności umów i zobowiązań Spółki od 1 września 2023 r. wynosi 1,5 mln zł.

na kwotę 2.335.400 zł (bez uwzględnienia korekty wartości nieruchomości o obciążenie służebnością na rzecz Seniorów).

- kilka postępowań sądowych w sprawach cywilnych.⁵

Spółka Dominująca jest stroną pozwaną w 3 sprawach, w których Powodowie wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej/umów o dożywocie, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych trzech postępowań nie przekracza poziomu istotności zdefiniowanej we wskazanej powyżej uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Spółki Dominującej z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

W ocenie Spółki Dominującej powództwa skierowane przeciwko Spółce Dominującej są bezzasadne.

W przypadku jednej sprawy Spółka Dominująca oczekuje na termin rozprawy, celem zawarcia ugody sądowej z Seniosem, zgodnie z którą Senior zwróci Spółce Dominującej część kosztów powstałych w związku z zawartą umową renty odpłatnej. Nie można jednakże wykluczyć, iż dwie pozostałe sprawy zostaną rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Spółki Dominującej, stąd decyzja o utworzeniu wskazanej wyżej rezerwy.

13.2.8. NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCE W POSIADANIU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w portfelu Grupy Kapitałowej znajdowały się 264 nieruchomości mieszkalne o łącznej wartości rynkowej według wyceny rzeczoznawcy na dzień nabycia ok. 78,9 mln zł, usytuowanych na terenie całego kraju (z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość wymienionego portfela nieruchomości wynosiła 99,9 mln zł.), w tym na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała 4 uwolnione nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

Portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę

<i>Dane w tys. PLN</i>	2023*	2022	2021	2020	2019
Wartość rynkowa nieruchomości (wg wyceny z dnia nabycia bez uwzględnienia obciążenia dożywociem)	78 915	74 647	68 622	61 220	55 460
Wartość skorygowana nieruchomości (z obciążeniem dożywociem)	47 935	48 614	49 190	41 047	31 434
Wartość zobowiązań z tytułu rent	33 706	32 808	18 455	15 075	12 171
Liczba nieruchomości w portfelu	264	262	253	242	232

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

Na koniec 2023 roku wartość rynkowa nieruchomości zarządzanych przez Grupę Kapitałową (bez uwzględniania obciążenia prawem dożywocia, wg wycen na dzień zawarcia umowy) przekraczała 78,9 mln zł. Z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości na dzień bilansowy łączna wartość portfela nieruchomości dla aktywnych umów z klientami wynosiła 99,9 mln zł oraz 1,1 mln zł nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (umowy z klientami zakończone).

⁵ 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.

Na dzień 30 września 2024 r. w portfelu Grupy Kapitałowej Emitenta znajdowały się łącznie 282 nieruchomości, w tym 5 nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Liczba nieruchomości	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Nabycia	Sprzedaże	Stan na 30.09.2024
FHD	259	262	6	3*	265
FHD Plus	5	13	4	0	17
RAZEM	264	275	10	3	282

* w tym jedna umowa wykupiona

Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 109,6 mln zł, w tym 2,3 mln zł to wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wartość nieruchomości (w tys zł)	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.09.2024
FHD	97 986	100 323	101 571
FHD Plus	2 266	6 006	8 048
RAZEM	100 252	106 328	109 618

13.2.9. STRUKTURA ORGANIZACYJNA, ZATRUDNIENIE, INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

a) Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Emitenta złożona jest z 6 działów (sprzedaż, telefoniczna obsługa klienta, marketing i PR, dział operacyjny i prawny, IT, finanse i księgowość), których pracę koordynuje Zarząd. W przypadku wyspecjalizowanych usług typu księgowość, rozwiązań IT, marketingu i reklamy oraz Public Relations Emitent korzysta z usług podmiotów zewnętrznych.

b) Zatrudnienie

Tabela. Informacje o zatrudnieniu*

Rok	Umowy o pracę	Umowy cywilnoprawne	Łącznie
2023	10	5*	15
III kw. 2024	11	6*	17

Źródło: Spółka

* W ilości umów cywilnoprawnych zostało uwzględnione wynagrodzenie Członków Zarządu z tytułu powołania.

* Członek Zarządu pełni funkcję na podstawie powołania i pobiera wynagrodzenie z tytułu powołania.

*Drugi Członek Zarządu jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę i dodatkowo pobiera wynagrodzenie z tytułu powołania.

c) Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

Zarząd

W skład Zarządu Emitenta wchodzi obecnie:

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

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

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

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

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

Małgorzata Justyna Rosińska – Wiceprezes Zarządu

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

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 sprawozdań finansowych Spółki za rok 2026.

Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

L.p.	Informacje
1.	imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach spółki oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana Tomasz Matczuk, Przewodniczący Rady Nadzorczej, termin upływu kadencji: termin upływu kadencji: po zatwierdzeniu sprawozdań Spółki za rok 2026 r.
2.	opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Edukacja: 2000 - 2004 Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Aplikacja Radcowska, Egzamin radcowski złożony w 2004 r., 1994 – 1999 Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji Doświadczenie zawodowe: 2006 – obecnie Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna – Wspólnik Zarządzający 2004- 2006 Indywidualna praktyka zawodowa prowadzona w formie Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Matczuka, współpraca z Kancelarią Vogel Zaborowski Dubiński, na zasadach dotychczasowych, pomoc prawna świadczona dla podmiotów gospodarczych. 1999 – 2006 SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. – Inspektor Nadzoru Wewnętrznego 1996 - 2004 Kancelaria Prawna Vogel Zaborowski Dubiński s.c., Warszawa, Kolejne stanowiska: referent prawny, prawnik, starszy prawnik W ramach swojej dotychczasowej kariery zawodowej brał udział w szeregu przedsięwzięć związanych z zakładaniem spółek, ich codzienną obsługą prawną, przekształceniami, podziałami, a także reorganizacjami w ramach struktur holdingowych. Od 1996 r. uczestniczy w rozwoju polskiego rynku kapitałowego będąc jednym z najlepszych specjalistów w zakresie prawa związanego z funkcjonowaniem funduszy inwestycyjnych, obrotu instrumentami finansowymi oraz publicznego obrotu. Świadczył lub świadczy usługi dla wielu towarzystw funduszy inwestycyjnych, zagranicznych spółek zarządzających funduszami inwestycyjnymi, domów maklerskich, spółek zarządzających aktywami, emitentów papierów wartościowych, pośredników finansowych, a także brał i bierze udział w szeregu przedsięwzięć związanych z emitowaniem instrumentów finansowych.
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki nie występuje
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem: Aktualnie Jacelyn Ltd – Wspólnik Aktualnie Q Securities S.A. – Wspólnik, Przewodniczący Rady Nadzorczej Aktualnie E plus M Sp. z o.o. – Wspólnik Aktualnie Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej Aktualnie Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej Aktualnie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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 wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem TTL1 Sp. z o.o. - członek zarządu Scope Fluidics S.A. - Członek Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej
5.	informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego Brak
6.	szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu 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 wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej Nie prowadzi
8.	informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym Nie figuruje

Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

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

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. Inwestycje kapitałowe na rynku niepublicznym. Jako udziałowiec i członek zarządu, odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2008-2011 Global Connect Sp. z o.o. Spółka działa na rynku telekomunikacyjnym. Członek zarządu, 2009-2012 Callypso Management Sp. z o.o. Firma prowadzi inwestycje na rynku niepublicznym. Członek zarządu odpowiedzialny za ocenę projektów inwestycyjnych, 2011-2012 Baltic Ceramics SA, spółka prowadzi projekt budowy zakładu proppantów ceramicznych do wydobycia gazu łupkowego. Wiceprezes zarządu odpowiedzialny za finanse, 2012-2013 menadżer inwestycyjny w PGNiG Ventures sp. z o.o. od 2020 Dodatkowe kwalifikacje Licencja Maklera Papierów Wartościowych, 1994 Kurs Doradców Inwestycyjnych, 1994 Chartered Financial Analyst (CFA), 2005
3.	wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza spółką, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla spółki Nie prowadzi
4.	wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem Sprawowane funkcje: Fundusz Hipoteczny DOM S.A. – Członek Rady Nadzorczej, od roku 2012 do chwili obecnej

NDM SA – członek rady nadzorczej od roku 2019 do chwili obecnej

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

Informacje na temat konfliktu interesów

Powstanie lub chociażby podejrzenie zaistnienia konfliktu interesów na linii Spółka – członek Zarządu lub inna osoba mu bliska (współmałżonek, krewny, powinowaty do drugiego stopnia oraz osoba, z którą członek Zarządu powiązany jest osobiście), powoduje, że członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu spraw w sytuacji konfliktu podczas obrad lub posiedzeń Zarządu. Fakt ten może być, na wniosek członka Zarządu, odnotowany w protokole (art. 377 k.s.h.).

Zgodnie z art. 380 k.s.h. konflikt (sprzeczność) interesów może wystąpić, gdy członek Zarządu zajmuje się interesami konkurencyjnymi, tj. prowadzi działalność konkurencyjną wobec działalności Spółki. Na prowadzenie takiej działalności musi uprzednio uzyskać zgodę Spółki. Bez zgody Spółki nie może także uczestniczyć w spółce konkurencyjnej – ani jako wspólnik spółki cywilnej czy osobowej spółki handlowej, ani jako członek organu spółki kapitałowej. Członek Zarządu nie może także uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu. Zakazem objęte jest także nabywanie udziałów w konkurencyjnych spółkach kapitałowych, jeżeli członek Zarządu posiadałby w niej co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawo do powoływania co najmniej jednego członka Zarządu. Zgodnie z § 9 ust. 6 pkt. 4 Statutu Emitenta zgody tej udziela na piśmie Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie zachodzi w ramach struktury organizacyjnej Emitenta sytuacja kwalifikowana jako faktyczny lub potencjalny chociażby konflikt interesów między interesem osobistym, a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

Wynagrodzenia i inne świadczenia w odniesieniu do osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Osoby wchodzące w skład organów nadzorczych Emitenta pobierają wynagrodzenie.

Pan Robert Majkowski jako Członek Zarządu otrzymuje wynagrodzenie z tytułu powołania. Pan Robert Majkowski nie jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę. Pan Robert Majkowski jest także akcjonariuszem Emitenta.

Pani Małgorzata Justyna Rosińska jako Członek Zarządu otrzymuje wynagrodzenie z tytułu powołania. Ponadto Pani Małgorzata Rosińska jako Kierownik Działu Operacyjnego i Prawnego otrzymuje wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę. Pani Małgorzata Rosińska jest także akcjonariuszem Emitenta.

Pan Tomasz Matczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz Pan Marek Dybalski – Członek Rady Nadzorczej i Pan Wojciech Kosiński – Członek Rady Nadzorczej jako Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie z tytułu powołania.

d) Program Motywacyjny

W Grupie Kapitałowej Emitenta funkcjonuje Program Motywacyjny dla członków Zarządu Spółki i Kluczowych Pracowników oraz Współpracowników Spółki.

Uchwała o Programie Motywacyjnym

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwałą nr 14 z dnia 28 kwietnia 2023 roku ustanowiło w spółce Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Program Motywacyjny na poniższych warunkach.

Powyższa uchwała została podjęta w związku z zamiarem wdrożenia przez spółkę pod firmą Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) programu motywacyjnego dla członków Zarządu Spółki, kluczowych pracowników i współpracowników (dalej „Program Motywacyjny”), polegającego na emisji:

- 1) warrantów subskrypcyjnych serii I, z których każdy będzie uprawniał do objęcia 1 (jednej) akcji Spółki serii I oraz
- 2) warrantów subskrypcyjnych serii J, z których każdy będzie uprawniał do objęcia 1 (jednej) akcji Spółki serii J, po spełnieniu przez uczestników określonych kryteriów.

Wprowadzenie Programu Motywacyjnego ma na celu stworzenie dla członków Zarządu i kluczowych pracowników oraz współpracowników dodatkowej motywacji, której celem jest pozyskanie finansowania na potrzeby rozwoju Spółki oraz zapewnienie warunków dla wzrostu wyników finansowych Spółki i długoterminowego wzrostu jej wartości.

Program Motywacyjny realizowany będzie w latach obrotowych 2023-2027.

Program Motywacyjny realizowany będzie poprzez emisję łącznie nie więcej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) warrantów subskrypcyjnych, w tym:

- 1) nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) warrantów subskrypcyjnych serii I uprawniających do objęcia akcji serii I („Warranty Serii I”) oraz
- 2) nie więcej niż 1.000.000 (jeden milion) warrantów subskrypcyjnych serii J uprawniających do objęcia akcji serii J („Warranty Serii J”)

emitowanych w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Spółki z pierwszeństwem przed innymi akcjonariuszami Spółki w myśl art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych (dalej łącznie: „Warranty Subskrypcyjne”).

Liczba Warrantów Subskrypcyjnych Spółki przeznaczonych do objęcia w ramach Programu Motywacyjnego będzie ustalana przez Radę Nadzorczą Spółki dla każdego z uczestników Programu Motywacyjnego indywidualnie.

Szczegółowe warunki realizacji Programu Motywacyjnego zostaną określone w regulaminie Programu Motywacyjnego, który zostanie przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółki („Regulamin Programu Motywacyjnego”) z uwzględnieniem postanowień ustępów poniżej.

Uzyskanie przez uczestników Programu Motywacyjnego prawa do wymiany objętych Warrantów Subskrypcyjnych na akcje Spółki uzależnione jest od realizacji określonych w Regulaminie kryteriów („Warunki Wypłaty”):

- 1) lojalnościowego,

- 2) jakościowego rozumianego jako spełnienie się ustalonych kryteriów finansowych – ustalonego odrębnie dla Warrantów Serii I i Warrantów Serii J.

Rada Nadzorcza może oprzeć kryteria jakościowe o dowolne wybrane przez Radę Nadzorczą wskaźniki finansowe, w tym przede wszystkim:

- 1) wartość pozyskanego finansowania dla Spółki lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Spółki, przy czym w takim wypadku może obejmować ono zarówno finansowanie dłużne pozyskane w dowolnej formie, w tym w formie pożyczek, kredytów, emisji obligacji, jak i finansowanie w postaci wkładów do Spółki lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Spółki (w szczególności nowe emisje akcji, emisje obligacji zamiennych na akcje – dla wymiany Warrantów Serii I na akcje serii I), lub
- 2) określony wzrost poziomu skonsolidowanych zysków netto Spółki – dla wymiany Warrantów Serii J na akcje serii J.

Rada Nadzorcza może postanowić o objęciu akcji obejmowanych w zamian za Warranty Subskrypcyjne czasowym ograniczeniem zbywalności, jednak nie dłuższym niż 1 (jeden) rok.

Lista uczestników Programu Motywacyjnego zostanie ustalona przez Radę Nadzorczą Spółki.

Uchwała o emisji warrantów subskrypcyjnych serii I z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii I, warrantów subskrypcyjnych serii J z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii J oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii I oraz warrantów subskrypcyjnych serii J w związku z programem motywacyjnym dla członków Zarządu Spółki i Kluczowych Pracowników oraz Współpracowników Spółki

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwałą nr 15 z dnia 28 kwietnia 2023 roku określiło następujące warunki emisji warrantów subskrypcyjnych serii I z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii I, warrantów subskrypcyjnych serii J z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii J oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii I oraz warrantów subskrypcyjnych serii J w związku z programem motywacyjnym dla członków Zarządu Spółki i Kluczowych Pracowników oraz Współpracowników Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło o emisji łącznie nie więcej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) warrantów subskrypcyjnych, w tym:

- 1) od 1 (jednego) do 500.000 (pięćset tysięcy) imiennych warrantów subskrypcyjnych serii I od numeru 1 (jeden) do numeru 500.000 (pięćset tysięcy), z prawem do objęcia akcji serii I Spółki („Akcje Serii I”) z pierwszeństwem przed pozostałymi Akcjonariuszami Spółki („Warranty Serii I”);
- 2) od 1 (jednego) do 1.000.000 (jednego miliona) imiennych warrantów subskrypcyjnych serii J od numeru 1 (jeden) do numeru 1.000.000 (jeden milion), z prawem do objęcia akcji serii J Spółki („Akcje Serii J”) z pierwszeństwem przed pozostałymi Akcjonariuszami Spółki („Warranty Serii J”),

(dalej łącznie jako „Warranty Subskrypcyjne”).

Prawo objęcia Warrantów Subskrypcyjnych przysługiwać będzie członkom Zarządu i kluczowym pracownikom oraz współpracownikom Spółki wskazanym przez Radę Nadzorczą Spółki.

Warranty Subskrypcyjne zostaną zaoferowane nie więcej niż 149 (sto czterdzieści dziewięć) osobom.

Każdy Warrant Serii I będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii I, a każdy Warrant Serii J będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii J, po cenie emisyjnej w wysokości równej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja oraz na pozostałych warunkach ustalonych w niniejszej uchwale oraz na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółki.

Warranty Subskrypcyjne są papierami wartościowymi zdematerializowanymi zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w chwili ich przyznania.

Warranty Subskrypcyjne emitowane są nieodpłatnie. Rada Nadzorcza Spółki przydzieli Warranty Subskrypcyjne osobom uprawnionym do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz w regulaminie Programu Motywacyjnego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Warranty Subskrypcyjne będą niezbywalne w drodze czynności prawnej, za wyjątkiem ich zbycia na rzecz Spółki. Warranty Subskrypcyjne podlegają dziedziczeniu.

Prawa wynikające z Warrantów Subskrypcyjnych mogą być realizowane zgodnie z niniejszą uchwałą oraz na pozostałych warunkach określonych przez Radę Nadzorczą Spółki w regulaminie Programu Motywacyjnego, nie później niż do dnia 30 czerwca 2024 roku – dla Warrantów serii I i 30 czerwca 2028 roku – dla Warrantów serii J.

Prawa z Warrantów Serii I oraz Warrantów Serii J, z których nie zostanie zrealizowane prawo pierwszeństwa objęcia odpowiednio Akcji Serii I lub Akcji Serii J w terminie wskazanym w ust. 8, wygasają z upływem tego terminu. Warranty Subskrypcyjne, z których prawo pierwszeństwa objęcia Akcji Serii I lub odpowiednio Akcji Serii J wygasło, podlegają umorzeniu przez Spółkę bez odszkodowania, rekompensaty czy innych świadczeń.

Pozbawiono dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Warrantów Serii I oraz Warrantów Serii J. Pozbawienie prawa poboru w stosunku do Warrantów Serii I oraz Warrantów Serii J jest w opinii akcjonariuszy ekonomicznie uzasadnione i leży w najlepszym interesie Spółki, jak również jej akcjonariuszy, co szczegółowo uzasadnia, przyjęta niniejszym przez akcjonariuszy, opinia Zarządu w przedmiocie wyłączenia prawa poboru w stosunku do Warrantów Serii I oraz Warrantów Serii J.

Upoważniono Radę Nadzorczą do wydawania wszelkich niezbędnych uchwał w celu realizacji Programu Motywacyjnego, w tym w szczególności do przyjęcia regulaminu Programu Motywacyjnego, wskazania osób uprawnionych do uczestniczenia w Programie Motywacyjnym, zaoferowania warrantów osobom uprawnionym oraz określenia liczby warrantów jakie zostaną zaoferowane poszczególnym osobom.

Upoważniono Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności pomocniczych, niezbędnych w celu realizacji w/w uchwały nr 15.

Regulamin Programu Motywacyjnego

Rada Nadzorcza w dniu 11 lipca 2023 r. podjęła uchwałę nr 1 w sprawie przyjęcia Regulaminu Programu Motywacyjnego, co umożliwiło wdrożenie Programu Motywacyjnego w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A..

Uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin określa szczegółowe warunki, które muszą być spełnione, aby Program Motywacyjny został zrealizowany.

Wprowadzenie Programu Motywacyjnego ma na celu stworzenie dla członków Zarządu oraz Kluczowych Pracowników i Współpracowników Spółki (Emitent) dodatkowej motywacji, której celem jest pozyskanie przez Spółkę finansowania i przeznaczenie go na dalszy rozwój Spółki, a w konsekwencji długoterminowy wzrost jej wartości. Realizacja Programu spowoduje także związanie Uczestników Programu ze Spółką.

Program Motywacyjny został ustanowiony na lata obrotowe 2023 - 2027.

Osoby Uprawnione uzyskają w ramach Programu prawo do objęcia łącznie nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) Warrantów serii I i 1.000.000 (jeden milion) Warrantów serii J. Każdy Warrant Serii I będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii I, a każdy Warrant Serii J będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii J, po cenie emisyjnej w wysokości równej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja oraz na pozostałych warunkach ustalonych w uchwale nr 15 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółki.

Nabycie prawa do wymiany Warrantów na Akcje w odniesieniu do wszystkich Osób Uprawnionych uzależnione jest od następujących warunków:

- 1) lojalnościowego, rozumianego jako pozostawanie we Współpracy ze Spółką w dniu spełnienia się kryterium jakościowego, o którym mowa w pkt 2) poniżej,
- 2) jakościowego rozumianego jako spełnienie się ustalonych kryteriów finansowych, od spełnienia których uzależnione będzie uprawnienie do zamiany Warrantów na Akcje (dalej łącznie jako: "Warunki Wypłaty").

Rada Nadzorcza ustaliła następujące kryteria jakościowe:

- 1) wartość pozyskanego finansowania dla Grupy Kapitałowej Spółki w kwocie nie niższej niż 10.000.00,00 zł (dziesięć milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku przy czym w takim wypadku może obejmować ono zarówno finansowanie dłużne pozyskane w dowolnej formie, w tym w formie pożyczek, kredytów, emisji obligacji, jak i finansowanie w postaci wkładów do Spółki lub podmiotów zależnych Grupy Kapitałowej Spółki (w szczególności nowe emisje akcji, emisje obligacji zamiennych na akcje) - dla wymiany Warrantów serii I na Akcje serii I, lub
- 2) osiągnięcie przez Grupę Kapitałową Spółki skumulowanego zysku netto w latach obrotowych od 2023 do 2027 w wysokości 40.000.000,00 zł (czterdzieści milionów złotych) - dla wymiany Warrantów serii J na Akcje serii J.

Przez skumulowany zysk netto Grupy Kapitałowej Spółki powyżej rozumie się zysk netto wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe 2023 - 2027, przy czym w sytuacji, gdy Spółka nie sporządzała z jakichkolwiek przyczyn sprawozdania skonsolidowanego za którykolwiek ze wskazanych lat obrotowych wówczas na potrzeby skumulowanego zysku uwzględniony zostanie zysk jednostkowy poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki.

Do udziału w programie dedykowani są członkowie Zarządu Spółki oraz Kluczowi Pracownicy i Współpracownicy Spółki wskazani przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza w dniu 11 lipca 2023 r. podjęła uchwałę nr 2 w sprawie wskazania osób uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii I oraz uchwałę nr 3 w sprawie wskazania Osoby Uprawnionej/Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J.

Realizacja z sukcesem Programu Motywacyjnego może mieć w przyszłości istotny wpływ na wyniki finansowe i sytuację ekonomiczną Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Jednocześnie w przypadku objęcia



warrantów subskrypcyjnych serii I i serii J oraz przeprowadzenia emisji akcji serii I i serii J nastąpi zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy udziałów w Spółce.

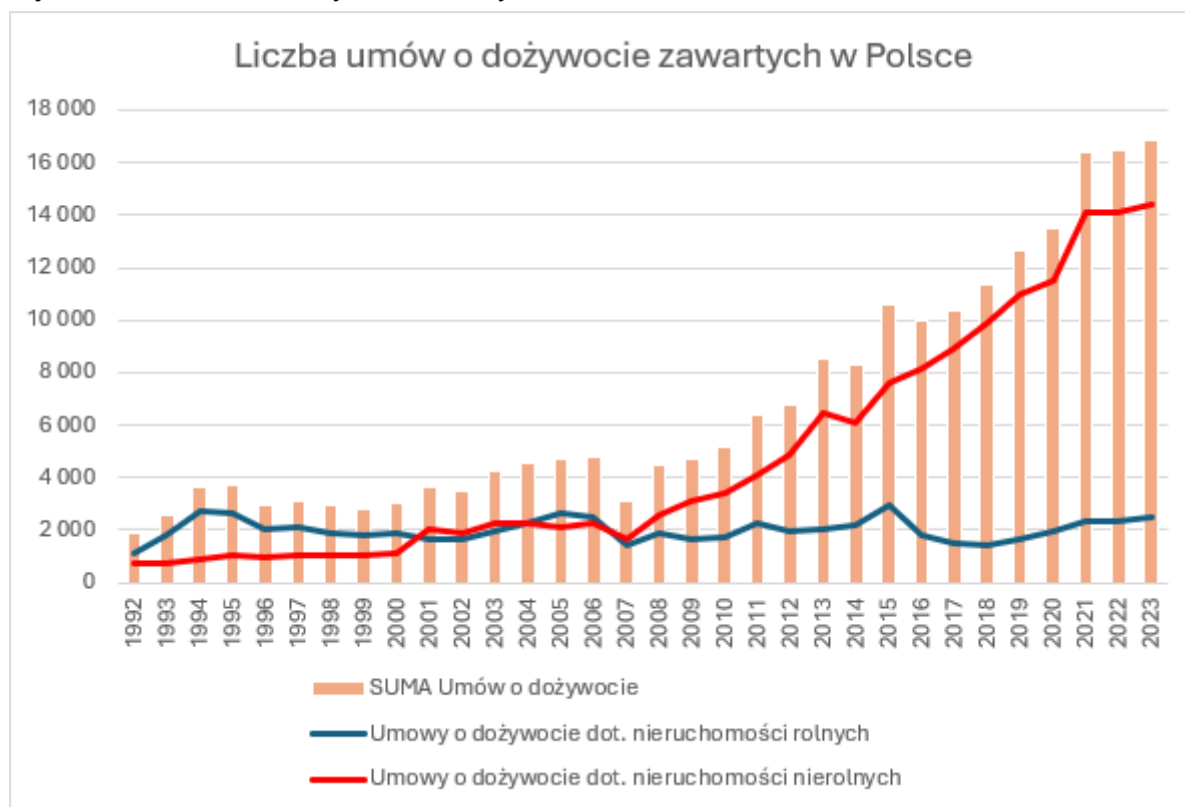
13.2.10. OTOCZENIE RYNKOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Grupa Kapitałowa Emitenta jest w fazie powstawania i konstituowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Według danych Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (ZPF) na koniec 2023 roku, fundusze hipoteczne zrzeszone w ZPF zarządzały 385 umowami. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich). Ponadto zmiany demograficzne i starzenie się społeczeństwa powinny istotnie wpływać na wzrost zainteresowania usługami oferowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Od 2008 roku na rynku istnieją wyspecjalizowane w usłudze hipoteki odwróconej instytucje, tzw. Fundusze Hipoteczne, zrzeszone w ramach Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, które są wyposażone w odpowiedni kapitał, dysponują odpowiednią wiedzą, doświadczeniem i od lat regularnie wypłacają świadczenia polskim Seniorom. Fundusze Hipoteczne zobowiązały się do rzetelnego przestrzegania Zasad Dobrych Praktyk i poddają się w tym zakresie corocznemu audytowi. Od początku działalności do końca 2022 roku Fundusze zrzeszone w ZPF wypłaciły polskim Seniorom świadczenia o wartości przekraczającej 29 mln złotych, co oznacza, że w roku 2022 wypłaciły swoim klientom świadczenia o wartości 3,1 mln zł.

Wykres. Liczba umów o dożywocie zawartych w Polsce



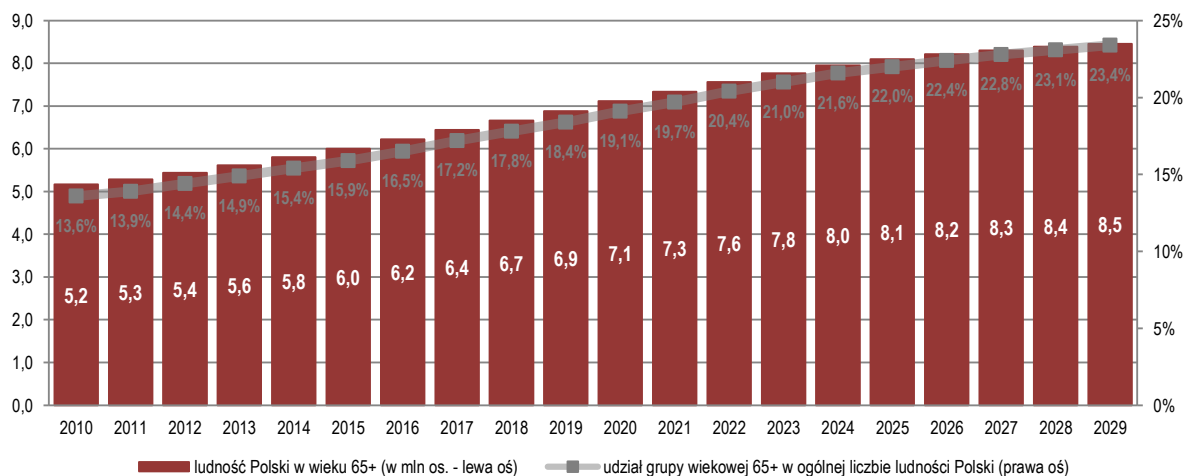
Źródło: Opracowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości

Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

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

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo w najbliższych dwóch dekadach nadal będzie się starzeć. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest 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 grupy ludności Polski w wieku 65+ i jej udział w ogólnej liczbie ludności Polski w latach 2010-2029P.



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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki Dominującej jest zdania, że wejście w życie Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, może gwałtownie przyspieszyć rozwój rynku hipoteki odwróconej w Polsce dzięki zwiększeniu kluczowego dla Klientów poczucia bezpieczeństwa zawieranych umów. Wprowadzenie nadzoru nad podmiotami



oferującymi usługę, stworzenie jasnych, jednolitych zasad i przejrzystości w oferowaniu hipoteki odwróconej zlikwiduje jedną z podstawowych barier rozwoju rynku.

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

Główni konkurenci 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, Grupa Kapitałowa posiada ok. 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

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

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

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

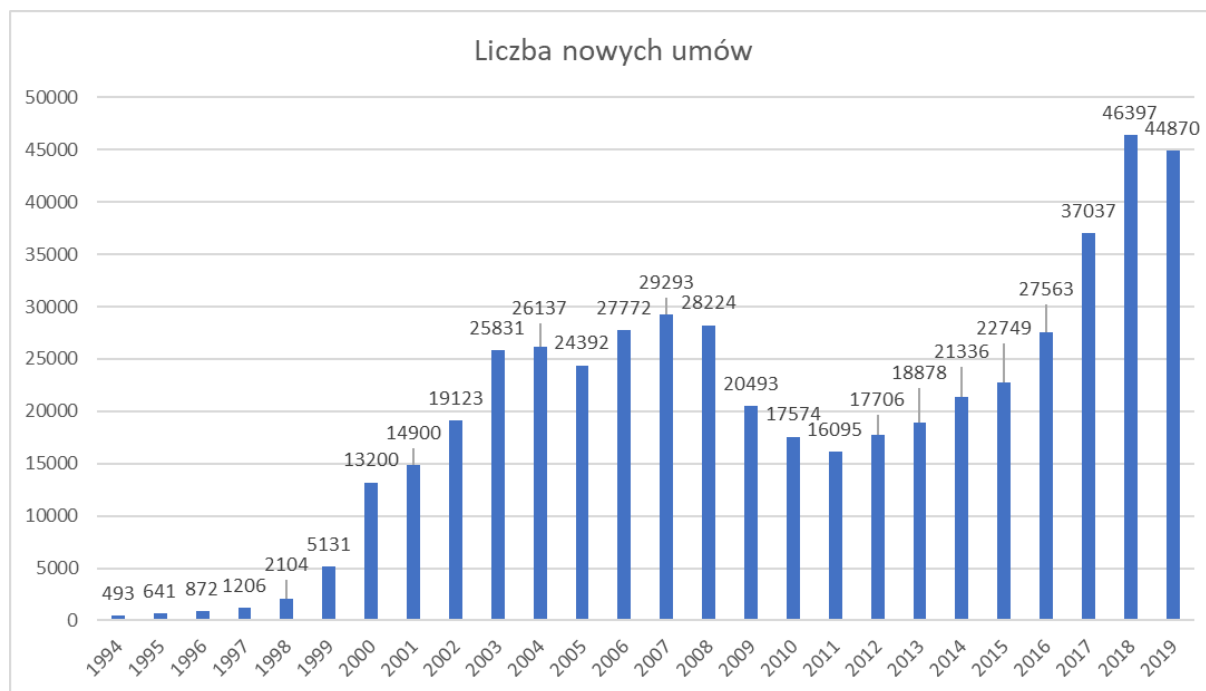
Przykłady rozwoju rynku hipoteki odwróconej w innych krajach europejskich

Europejski rynek usług hipoteki odwróconej jest mocno zróżnicowany pod względem tempa rozwoju rynku i zakresu oferty. Do najbardziej rozwiniętych państw pod względem wartości zawartych umów hipoteki odwróconej zalicza się Wielką Brytanię, Szwecję, Norwegię, Hiszpanię i Irlandię. Zdecydowanie największym rynkiem europejskim jest rynek brytyjski, gdzie w ostatnich 20 latach w skali roku zawiera się między 10 a 50 tys. umów hipoteki odwróconej.

Wielka Brytania

Brytyjski rynek hipoteki odwróconej posiada najdłuższą, ponad 35-letnią historię ze wszystkich państw europejskich i zdecydowanie najbardziej kompleksową ofertą dla Seniorów. W ciągu ostatnich 25 lat blisko 500 tys. Brytyjczyków powyżej 55 roku życia podpisało umowy hipoteki odwróconej o łącznej wartości ponad 20 mld GBP. Głównymi czynnikami wzrostu rynku brytyjskiego są zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa, wysoka świadomość korzyści z usług hipoteki odwróconej (długoletnia historia) oraz brak kulturowej wstrzemięźliwości społeczeństwa przed zadłużaniem. W Wielkiej Brytanii ok. 70% nieruchomości zamieszkałych jest przez ich właścicieli.

Wykres. Liczba nowych umów Equity Release zawartych w poszczególnych latach w Wielkiej Brytanii (w szt.).



Źródło: Equity Release Council.

Na rynku brytyjskim z sukcesem funkcjonują dwa modele hipoteki odwróconej: kredytowy (*lifetime mortgage*) i sprzedażowy (*home reversion plan*), a usługi świadczy ponad 100 podmiotów (w tym grupy ubezpieczeniowe, pośrednicy ale przede wszystkim wyspecjalizowane w usłudze podmioty). Większość podmiotów (świadczący usługi i pośrednicy) zrzeszona jest w ERC (*Equity Release Council*) – jedynej tego typu organizacji w Europie, która poza nadzorem nad rynkiem FCA (*Financial Conduct Authority*) odpowiada na rynku brytyjskim za podnoszenie jakości i bezpieczeństwa świadczonych usług hipoteki odwróconej dla Seniorów oraz ustanawia standardy dla swoich członków. Do instytucji zrzeszonych w ERC należą blisko 90% obecnie funkcjonujących na rynku brytyjskim umów hipoteki odwróconej.

13.2.11. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ EMITENTA

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta został dokonany w oparciu o raport za III kwartał 2023 r. (raport nr 30/2024 opublikowany w systemie EBI w dniu 14.11.2024 r.).

Ze względu na specyfikę działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Emitenta dla lepszego zrozumienia danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta niezbędne jest zapoznanie się ze znaczącymi zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę Kapitałowej Emitenta.

I. Znaczące zasady rachunkowości

1.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) [„Ustawa”].

1.2. Wartości niematerialne i prawne

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

1.3. Środki trwałe

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

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

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

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

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %
Samochody osobowe	20 %
Inne środki trwałe	20 %

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

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

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

1.4. Inwestycje

1.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

1.4.2. Inwestycje w nieruchomości

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

1.5. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

1.6. Należności i zobowiązania

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

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

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

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia

tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia - miasta” publikowanych przez GUS, aktualnych na dzień zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

1.8. Rozliczenia międzyokresowe

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

1.9. Rezerwy

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

1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.11. Przychody i koszty

1.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

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

- a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
 - zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
 - wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

1.11.3. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

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

1. straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - spadku wartości nieruchomości, na podstawie wyceny sporządzanej na zakończenie roku bilansowego.
2. straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
3. straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.
 - koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
 - koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Wyniki:

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

Spółka wylicza odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

II. Analiza wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2024 roku

W III kwartale 2024 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zawarła łącznie 10 nowych umów renty dożywotniej versus 4 w analogicznym okresie roku poprzedniego. W tym samym czasie zamkniętych zostało 7 umów i sprzedano 3 nieruchomości (w tym jeden wykup umowy). W trzecim kwartale 2023 r. było to odpowiednio: 5 umów zamkniętych i 7 nieruchomości sprzedanych (w tym jedna umowa wykupiona).

Na dzień 30 września 2024 r. wartość sumy bilansowej wzrosła o ponad 20 % w porównaniu z 30 września 2023 roku.

Ponad 94% wartości aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe, czyli portfel nieruchomości. Jest to zgodne ze strategią rozwoju Emitenta zakładającą systematyczny wzrost wielkości obsługiwanych hipotek odwróconych i pozyskiwanie na bieżąco finansowania obsługiwanego portfela umów. Przy czym Emitent w ostatnich latach czynił starania, aby pozyskiwać finansowanie współmierne czasowo do profilu zawieranych umów.

Od początku działalności do końca III kw. 2024 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 144,6 mln zł w stosunku do 128,5 mln zł na koniec III kw. 2023 roku.

Na dzień 30 września 2024 r. w portfelu Grupy Kapitałowej Emitenta znajdowały się łącznie 282 nieruchomości, w tym 5 nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Liczba nieruchomości	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Nabycia	Sprzedaże	Stan na 30.09.2024
FHD	259	262	6	3*	265
FHD Plus	5	13	4	0	17
RAZEM	264	275	10	3	282

* w tym jedna umowa wykupiona

Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 109,6 mln zł, w tym 2,3 mln zł to wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wartość nieruchomości (w tys zł)	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.09.2024
FHD	97 986	100 323	101 571
FHD Plus	2 266	6 006	8 048
RAZEM	100 252	106 328	109 618

Aby zapewnić sprawną obsługę procesu biznesowego w trzecim kwartale 2024 Spółka kontynuowała rozbudowę systemu CRM do obsługi klientów Grupy Kapitałowej Emitenta (nakłady w kwocie 165.628,16 zł), w efekcie wzrosła wartość pozycji aktywów „zaliczki na wartości niematerialne i prawne”.

W wyniku emisji akcji serii K wartość kapitałów własnych na koniec III kw. 2024 r. wzrosła do kwoty 20,9 mln zł. Środki pozyskane z emisji, do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego (co nastąpiło w miesiącu październiku 2024), wykazane zostały w pozycji: Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe.

W zobowiązaniach długoterminowych, w pozycji kredyty i pożyczki zapisana jest wartość finansowania pozyskanego w ramach realizacji, opisanego dalej, projektu długoterminowego finansowania dłużnego (finansowanie zostało zawieszone, co zostało wskazane w raporcie bieżącym nr 03/2024 z dnia 24.04.2024 r. opublikowanym w systemie ESPI).

Ze środków pozyskanych z emisji akcji serii K spłacone zostały weksle wystawione przez Emitenta na zlecenie Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Spowodowało to istotny spadek wartości zobowiązań krótkoterminowych Grupy Kapitałowej Emitenta.

W trzecim kwartale 2024 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała dodatnie saldo przepływów pieniężnych na poziomie 2,8 mln zł. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej pokryte zostały przez wpływy z działalności inwestycyjnej (sprzedaż nieruchomości) i wpływy z działalności finansowej (emisja akcji serii K).

Wartość środków pieniężnych na koniec ostatniego raportowanego okresu kwartalnego wyniosła 3 746 tys. zł.

13.2.12. CELE EMISJI

Emitent pozyskał z oferty Akcji serii K środki pieniężne w wysokości prawie 22,50 mln zł (po uwzględnieniu kosztów emisji) z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań wekslowych wobec Total FIZ (wiodącego akcjonariusza Spółki) oraz rozwój działalności i pozyskiwanie kolejnych nieruchomości.

Tabela. Cele emisji Akcji serii K

Cel emisji	Kwota wydatków
1. Refinansowanie kapitału obcego	Ok. 19 mln zł
2. Rozwój działalności i pozyskiwanie kolejnych nieruchomości	Ok. 3,5 mln zł

W dniu 27 września 2024 r. zostały spłacone zobowiązania wekslowe wobec TOTAL FIZ (wiodącego akcjonariusza Spółki) wraz z odsetkami w łącznej kwocie 19.038.328,77 zł (dziewiętnaście milionów trzydzieści osiem tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy).

13.2.13. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE I INNE POSTĘPOWANIA

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

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

Wśród postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej Emitent wskazuje na następujące postępowania za okres obejmujący ostatnie 12 miesięcy, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta⁶ i jego Grupy Kapitałowej:

Istotne postępowania sądowe

Grupa Kapitałowa jest stroną (pozwanym) kilku postępowań sądowych w sprawach cywilnych.

Spółka Dominująca jest stroną w 3 sprawach, w których Powodowie wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej/umów o dożywocie, przy czym wartość przedmiotu sporu w przypadku tych trzech postępowań nie przekracza poziomu istotności zdefiniowanej we wskazanej powyżej uchwale nr 2/8/2023 r. Zarządu Spółki Dominującej z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

W ocenie Spółki Dominującej powództwa skierowane przeciwko Spółce Dominującej są bezzasadne. W przypadku jednej sprawy Spółka Dominująca oczekuje na termin rozprawy, celem zawarcia ugody sądowej z Seniosem, zgodnie z którą Senior zwróci Spółce Dominującej część kosztów powstałych w związku z zawartą umową renty odpłatnej. Nie można, jednakże wykluczyć, iż dwie pozostałe sprawy zostaną

⁶ 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.



rozstrzygnięte w sposób niekorzystny dla Spółki Dominującej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

13.2.14. ŁAD KORPORACYJNY

Oświadczenie na temat stosowania przez Spółkę procedur ładu korporacyjnego

Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect 2024” w brzmieniu stanowiących załącznik do uchwały nr 1404/2023 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 grudnia 2023 roku.

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

Do głównych inwestycji krajowych Emitenta należy zaliczyć:

- 1) nakłady na rozwój systemów informatycznych (w tym system wsparcia sprzedaży i zarządzania relacjami z klientami CRM).
- 2) inwestycję kapitałową w objęcie 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł).

Do głównych inwestycji zagranicznych Emitenta należy zaliczyć inwestycję kapitałową w objęcie 16,8% udziałów w spółce Euro Equity Release Funding Co. LTD (EERFCo) z siedzibą w Londynie.

13.2.16. INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYM (WSKAZANYM) W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM;

Takie okoliczności lub zdarzenia nie wystąpiły.

13.2.17. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA II KWARTAŁ 2024

Takie zmiany nie wystąpiły.

13.3. AKCJONARIUSZE EMITENTA POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Tabela. Akcjonariusze posiadający powyżej 5% akcji Emitenta (po uwzględnieniu rejestracji Akcji serii K)

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE	UDZIAŁ W OGÓLNEJ
------	--------------	--------------	---------------	-------------------	------------------

				ZAKŁADOWYM (%)	LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	14 605 387	14 605 387	91,28	91,28
2.	Robert Majkowski	352 326	352 326	2,20	2,20
3.	Pozostali	1 042 287	1 042 287	6,52	6,52
ŁĄCZNIE		16 000 000	16 000 000	100,00	100,00

Źródło: Zarząd Spółki

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w zbywalności akcji wprowadzanych do obrotu.

Dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442, za który jako organ uprawniony do reprezentacji działa IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Próżnej 9 (00-107 Warszawa), REGON 140903771, NIP 1080003069, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000278264, kapitał zakładowy 10 599 441,00 zł w całości opłacony. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Total FIZ posiada 14 605 387 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów, stanowiących 91,28 procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Pan Robert Majkowski – Prezes Zarządu. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Pan Robert Majkowski posiada 352.326 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 2,20 procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

14. INFORMACJE DODATKOWE, W TYM WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ WSKAZANIE DOKUMENTÓW KORPORACYJNYCH EMITENTA UDOSTĘPNIONYCH DO WGLĄDU

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.600.000,00 zł (słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na:

- a) 2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- b) 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- c) 600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- d) 64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- e) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- f) 2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1 do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja,
- g) 111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.
- h) 2.714.500 (dwa miliony siedemset czternaście tysięcy pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.
- i) 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K od numeru 1 do numeru 4.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.

Prawa z Akcji wszystkich serii są tożsame.

Kapitały własne

Spółka tworzy następujące kapitały:

- 1) kapitał zakładowy,
- 2) kapitał zapasowy,
- 3) kapitały rezerwowe.

Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki.

Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki, lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości.



WSKAZANIE DOKUMENTÓW KORPORACYJNYCH EMITENTA UDOSTĘPNIONYCH DO WGLĄDU

- Statut Spółki,
- Regulamin Zarządu,
- Regulamin Rady Nadzorczej,
- Regulamin Walnego Zgromadzenia.

Powyższe dokumenty korporacyjne opublikowane są na stronie internetowej Emitenta <https://funduszhipoteczny.pl/dlainwestorow/>

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Emitenta podawane są do publicznej wiadomości w drodze raportów bieżących zamieszczanych w systemie EBI na stronie NewConnect <https://newconnect.pl/> oraz dodatkowo na stronie internetowej Emitenta <https://funduszhipoteczny.pl/dlainwestorow/>.

15. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, CZY WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB, TO JEST POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO UPROSZCZONEGO, CZY TEŻ NIE, A JEŚLI NIE – WSKAZANIE W JAKI SPOSÓB ZAMIERZA ZAPEWNIĆ POTRZEBNE DODATKOWO AKTYWA OBROTOWE

Oświadczenie Emitenta

Zarząd Emitenta oświadcza, iż jego zdaniem aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego uproszczonego.

16. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENI Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI LUB W WYNIKU REALIZACJI UPRAWNIENI PRZEZ POSIADACZY WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI PRZEWIDYWANEGO WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW PODMIOTÓW UPRAWNIONYCH DO NABYCIA TYCH AKCJI

Emitent nie emitował obligacji zamiennych lub obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji. W związku z powyższym Emitent nie przewiduje zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

Zgodnie z § 3a Statutu Emitenta Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii I posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii I. Uprawnionymi do objęcia akcji serii I będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii I, o których mowa w ust. 1. Prawo do objęcia akcji serii I może być wykonane do dnia 30 czerwca 2024 r.. W związku z tym, iż to prawo wygasło w dniu 30 czerwca 2024, to nie nastąpi zmiana kapitału zakładowego w wyniku realizacji uprawnień przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii I.

Natomiast zgodnie z § 3b Statutu Emitenta kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 100.000 zł (sto tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela, serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 (sto tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii J. Uprawnionymi do objęcia akcji serii J będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii J, o których mowa w ust. 1. Prawo do objęcia akcji serii J może być wykonane do dnia 30 czerwca 2028 r. W związku z powyższym może nastąpić zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji uprawnień przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii J.

17. WSKAZANIE LICZBY AKCJI I WARTOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, O KTÓRE - NA PODSTAWIE STATUTU PRZEWIDUJĄCEGO UPOWAŻNIENIE ZARZĄDU DO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, W GRANICACH KAPITAŁU DOCELOWEGO - MOŻE BYĆ PODWYŻSZONY KAPITAŁ ZAKŁADOWY, JAK RÓWNIEŻ LICZBY AKCJI I WARTOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, O KTÓRE MOŻE BYĆ JESZCZE PODWYŻSZONY KAPITAŁ ZAKŁADOWY W TYM TRYBIE

Zgodnie z § 3c Statutu Emitenta:

1. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach: -----
 - a) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 31 maja 2027 roku, -----
 - b) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej, -----
 - c) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte wyłącznie za wkład pieniężny, -----
 - d) za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, -----
 - e) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie może nastąpić ze środków własnych spółki, -----
 - f) Zarząd nie może przyznawać akcji uprzywilejowanych ani uprawnień, o których mowa art. 354 Kodeksu spółek handlowych, -----
 - g) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego. -----
3. Zarząd jest upoważniony do ustalenia szczegółowych warunków poszczególnych emisji akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz określenia w jakim celu i w jaki sposób oferowane będą akcje emitowane przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest uprawniony w szczególności do przeprowadzenia emisji wspomnianych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, poprzez zawarcie umów o objęciu akcji z określonymi przez Zarząd podmiotami. -----
4. Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
5. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
6. Postanawia się o ubieganiu o dopuszczenie i wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect – prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
7. Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----

- a) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wprowadzeniem akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW, ---
- b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla rejestracji akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.(„KDPW”), -----
- c) podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, KDPW, a także odpowiednich organów nadzoru, związanych z: ubieganiem się o wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez GPW, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dematerializacją tych oraz przeprowadzeniem oferty publicznej tych akcji, -----
- d) zmiany statutu Spółki w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w tym złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego Spółki, a także ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

W związku z przeprowadzoną emisją 4.500.000 akcji serii K w ramach kapitału docelowego, Zarząd jest uprawniony do ewentualnego kolejnego podwyższenia kapitału lub kolejnych podwyższeń kapitału o kwotę nie większą niż 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na wskazanych powyżej zasadach.

18. WSKAZANIE MIEJSCA UDOSTĘPNIENIA:

18.1. OSTATNIEGO UDOSTĘPNIONEGO DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI DOKUMENTU INFORMACYJNEGO DLA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Dokument Informacyjny opublikowany jest:

- na stronie NewConnect <http://newconnect.pl/>
- na stronie internetowej Emitenta <https://funduszhipoteczny.pl/dlainwestorow/>

18.2. OKRESOWYCH RAPORTÓW FINANSOWYCH EMITENTA, OPUBLIKOWANYCH ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA PRZEPISAMI

Raporty okresowe publikowane są w systemie EBI na stronie NewConnect <http://newconnect.pl/> oraz dodatkowo na stronie internetowej Emitenta <https://funduszhipoteczny.pl/dlainwestorow/>

19. ZAŁĄCZNIKI

19.1. AKTUALNY ODPIS Z KRS

Strona 1 z 11

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.11.2024 godz. 12:20:05

Numer KRS: 0000389370

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	17.06.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	91	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/58243/24/306	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141621017, NIP: 5272589498
3.Firma, pod którą spółka działa	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 29, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-867, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.FUNDUSZHIPOTECZNY.COM

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	06.05.2011 R., NOTARIUSZ ARTUR STANISŁAW KOZAK W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY ALEI JANA PAWŁA II NUMER 61 LOKAL 4 W WARSZAWIE, REPERTORIUM A

		NR 2525/2011
2		16 STYCZNIA 2012 ROKU, REP. A NR 355/2012, ARTUR STANISŁAW KOZAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY ALEI JANA PAWŁA II NUMER 61 LOKAL 4; ZMIENIONO § 2 UST. 1 I § 9 STATUTU SPÓŁKI
3		AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 MAJA 2012 ROKU, REPERTORIUM A NR 4478/2012, SPORZĄDZONY PRZEZ GRZEGORZA ROGALĘ, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. ŚLISKIEJ 3 LOK. 1B ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZECZ UCHYLENIE JEGO DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI W CAŁOŚCI I NADANIE STATUTOWI NOWEGO BRZMIENIA
4		AKT NOTARIALNY Z DNIA 17.07.2012 R., REP. A NR 6014/2012, SPORZĄDZONY PRZEZ GRZEGORZA ROGALĘ, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. ŚLISKIEJ 3 LOK. 1B. ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZECZ: - ZMIANĘ § 3 UST. 1; - DODANIE § 3A
5		13.02.2013 R., REP. A NR 2067/2013, GRZEGORZ ROGALA-NOTARIUSZ W WARSZAWIE DODANO § 3B
6		23.12.2013 R., REPERTORIUM A NR 17792/2013, GRZEGORZ ROGALA-NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
7		18.03.2014 R., REP. A NR 4934/2014, GRZEGORZ ROGALA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, UL. RONDO ONZ 1, WARSZAWA, ZMIANA §3 A STATUTU SPÓŁKI
8		29.10.2015R., REP. A NR 15242/2015, GRZEGORZ ROGALA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST.1
9		12.11.2015R., REP. A NR 15744/2015, GRZEGORZ ROGALA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST.1
10		09.06.2016R., REP. A NR 7646/2016, GRZEGORZ ROGALA NOTARIUSZ W WARSZAWIE UL. RONDO ONZ 1, WARSZAWA ZMIANA TYTUŁU II STATUTU SPÓŁKI, USUNIĘCIE § 3A STATUTU SPÓŁKI, USUNIĘCIE § 3B STATUTU SPÓŁKI
11		27.04.2017R., REP. A NR 354/2017, MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA § 3 UST. 1, DODANIE § 3A
12		28.08.2017 R., REP. A NR 796/17 NOTARIUSZ MONIKA BARCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.
13		26.06.2019 R., REP. A NR 642/2019, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO § 9 UST. 4 STATUTU SPÓŁKI
14		03.04.2020R., REP. A NR 323/2020, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST.1 STATUTU SPÓŁKI 09.04.2020R., REP. A NR 337/2020, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §3 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
15		18.08.2020, REP. A NR 726/2020, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA - GINEL , KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI, USUNIĘCIE: § 3A STATUTU SPÓŁKI. 28.09.2020, REP. A NR 856/2020, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA - GINEL , KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.
16		28 KWIETNIA 2023 R., REP. A NR 456/2023, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANIE § 3A I § 3B STATUTU SPÓŁKI
17		11 CZERWCA 2024 R., REP. A NR 783/2024, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANIE § 3C STATUTU SPÓŁKI
18		20 WRZEŚNIA 2024 R., REP. A NR 1213/2024, NOTARIUSZ MONIKA BRAJCZEWSKA-GINEL, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA § 3 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
--	--------------

2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA. UCHWAŁA ZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNA 06.05.2011 R.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000318000
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	141621017
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1 600 000,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	500 000,00 Zł
3.Liczba akcji wszystkich emisji	16000000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 600 000,00 Zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	150 000,00 Zł
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	

Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2250000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	750000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	600000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	64000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	3000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	2010000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G1
	2.Liczba akcji w danej serii	111500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	2714500

9	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
	1.Nazwa serii akcji	K
	2.Liczba akcji w danej serii	4500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

TAK

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIENI SĄ PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MAJKOWSKI
	2.Imiona	ROBERT
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	74062301830, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ROSIŃSKA
	2.Imiona	MAŁGORZATA JUSTYNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	81082008485, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MATCZUK
		2.Imiona	TOMASZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75031400671, -----
	2	1.Nazwisko	PRZYTUŁA
		2.Imiona	ROBERT BOGUSŁAW
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	74121708170, -----
	3	1.Nazwisko	ŁAPIŃSKI
		2.Imiona	KONRAD MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75030414013, -----
	4	1.Nazwisko	DYBALSKI
		2.Imiona	MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	62012300473, -----
	5	1.Nazwisko	KOSIŃSKI
		2.Imiona	WOJCIECH
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, 24.03.1961

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 2, , DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM	
	2	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH	
	3	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI	

4	58, 13, Z, WYDAWANIE GAZET
5	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
6	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
7	82, 2, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRÓW TELEFONICZNYCH (CALL CENTER)
8	82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ
9	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	25.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	24.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	3	21.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	01.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	11.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	12	04.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	13	17.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	14	12.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	15	05.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	16	17.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012-31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	15	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	12	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	13	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	14	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	15	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	16	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	12	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	13	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	14	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	15	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	16	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	18.03.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	24.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	3	21.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	01.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	11.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	17.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2011
--	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisyjny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁEK NASTĄPIŁO W TRYBIE ART. 492 § 1 PKT 1 KSH, TJ. PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ - FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWE - AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA SPÓŁKĘ PRZEJMującą - FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. UCHWAŁY W SPRAWIE POŁĄCZENIA PODJĘTE ZOSTAŁA PRZEZ: NADZWYŻAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA

AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W DNIU 28 WRZEŚNIA 2018 R. - ZAPROTOKOŁOWANA PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE MONIKĘ BRAJCZEWSKĄ-GINEL (REP. A 1694/2018), ORAZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W DNIU 28 WRZEŚNIA 2018 R. - ZAPROTOKOŁOWANA PRZEZ NOTARIUSZA MONIKĘ BRAJCZEWSKĄ-GINEL (REP A 1698/2018). POŁĄCZENIE SPÓŁEK NASTĄPIŁO BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE		
Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000354255
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142401602

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.11.2024 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

19.2. STATUT EMITENTA

Tekst jednolity Statutu na dzień 16 października 2024 r.

STATUT

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.-----

§ 1.

[Postanowienia ogólne]

1. Spółka jest prowadzona pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.-----
2. Spółka może używać skrótu firmy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----
3. Siedzibą Spółki jest Warszawa.-----
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
5. Spółka może tworzyć oddziały, przedsiębiorstwa, zakłady, filie oraz przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą – zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----
6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----
7. Założycielami Spółki są Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.-----

§ 2.

[Przedmiot Działalności]

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:-----

Lp.	Rodzaj działalności	numer PKD
1	poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji	18
2	drukowanie gazet	18.11.Z
3	pozostałe drukowanie	18.12.Z
4	działalność usługowa związana z przygotowaniem do druku	18.13.Z
5	introligatorstwo i podobne usługi	18.14.Z
6	produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych	26

7	naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń	33
8	wykonywanie instalacji elektrycznych	43.21.Z
9	działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów	46.14.Z
10	działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych	46.16.Z
11	sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt	46.21.Z
12	sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia	46.42.Z
13	sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia,	46.6
14	sprzedaż hurtowa mebli biurowych	46.65.Z
15	sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń biurowych,	46.66.Z
16	pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa	46.7
17	sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,	46.90.Z
18	sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych	46.71.Z
19	sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów	46.76.Z
20	sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.41.Z
21	sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.42.Z
22	sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.59.Z
23	sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet	47.91.Z
24	pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,	47.99.Z

25	wydawanie książek	58.11.Z
26	wydawanie gazet	58.13.Z
27	wydawanie czasopism i pozostałych periodyków	58.14.Z
28	pozostała działalność wydawnicza	58.19.Z
29	działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych	59
30	działalność związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi	59.1
31	działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych	59.20.Z
32	działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji	61.90.Z
33	działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana	62
34	działalność usługowa w zakresie informacji	63
35	działalność agencji informacyjnych	63.91.Z
36	działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	68
37	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	70.10.Z
38	doradztwo związane z zarządzaniem	70.2
39	badania i analizy techniczne	71.20
40	Reklama	73.1
41	badanie rynku i opinii publicznej	73.20.Z
42	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	70.22.Z
43	pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana	74.90.Z
44	wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery	77.33.Z
45	działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem	78.10.Z

	pracowników	
46	działalność agencji pracy tymczasowej	78.20.Z
47	pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników	78.30.Z
48	działalność detektywistyczna i ochroniarska	80
49	działalność komercyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana	82.9
50	kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania	84.13.Z
51	działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej	93.13.Z
52	pozostała działalność związana ze sportem	93.19.Z
53	pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna	93.29.Z
54	rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	43.1
55	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.1
56	działalność rachunkowo – księgowa, doradztwo podatkowe	69.2
57	działalność związana z tłumaczeniami	74.3
58	działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą	82.1
59	działalność centrów telefonicznych (call center)	82.2

- Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki wymaga zezwolenia, licencji lub koncesji właściwego organu państwa, prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, licencji lub koncesji. ----
- Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, jeżeli uchwała o zmianie zostanie powzięta większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.-----

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 3.

[Kapitał zakładowy]

- Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.600.000,00 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na:
 - 2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, ----
 - 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do

- numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
- c) 600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 1 do numeru 600.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - d) 64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 1 do numeru 64.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - e) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 1 do numeru 3.000.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - f) 2.010.000 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F od numeru 1 do numeru 2.010.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - g) 111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 od numeru 1 do numeru 111.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, -----
 - h) 2.714.500 (dwa miliony siedemset czternaście tysięcy pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 1 do numeru 2.714.500, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.
 - i) 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K od numeru 1 do numeru 4.500.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja.
- 2. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o.-----
 - 3. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji.-----
 - 4. Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne.-----
 - 5. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).-----

§ 3a

- 1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, serii I, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii I posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii I. -----
- 2. Uprawnionymi do objęcia akcji serii I będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii I, o których mowa w ust. 1. -----
- 3. Prawo do objęcia akcji serii I może być wykonane do dnia 30 czerwca 2024 r. -----

§ 3b

- 1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony, o kwotę nie wyższą niż 100.000 zł (sto tysięcy złotych), poprzez emisję nie więcej niż 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela, serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 (sto tysięcy złotych), w celu przyznania praw do objęcia akcji serii J posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii J. -----
- 2. Uprawnionymi do objęcia akcji serii J będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii J, o których mowa w ust. 1. -----
- 3. Prawo do objęcia akcji serii J może być wykonane do dnia 30 czerwca 2028 r. -----

§ 3c

[Kapitał docelowy]

1. Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 5.000.000 (pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach: -----
 - a) upoważnienie zostaje udzielone na okres do dnia 31 maja 2027 roku, -----
 - b) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej, -----
 - c) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte wyłącznie za wkład pieniężny, -----
 - d) za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, -----
 - e) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie może nastąpić ze środków własnych spółki, -----
 - f) Zarząd nie może przyznawać akcji uprzywilejowanych ani uprawnień, o których mowa art. 354 Kodeksu spółek handlowych, -----
 - g) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego. -----
2. Zarząd jest upoważniony do ustalenia szczegółowych warunków poszczególnych emisji akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz określenia w jakim celu i w jaki sposób oferowane będą akcje emitowane przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest uprawniony w szczególności do przeprowadzenia emisji wspomnianych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, poprzez zawarcie umów o objęciu akcji z określonymi przez Zarząd podmiotami. -----
3. Upoważnienie Zarządu do dokonywania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego nie narusza kompetencji Walnego Zgromadzenia do zwykłego podwyższenia kapitału zakładowego w okresie korzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
4. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje także możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającego z dniem wygaśnięcia upoważnienia dla Zarządu, o którym mowa w ust. 1 powyżej. -----
5. Postanawia się o ubieganiu o dopuszczenie i wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect – prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
6. Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----
 - a) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wprowadzeniem akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW, ---
 - b) podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla rejestracji akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.(„KDPW”), -----

- c) podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, KDPW, a także odpowiednich organów nadzoru, związanych z: ubieganiem się o wprowadzenie akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez GPW, bądź w przypadku przeniesienia notowań akcji Spółki na rynek regulowany do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dematerializacją tych oraz przeprowadzeniem oferty publicznej tych akcji, -----
- d) zmiany statutu Spółki w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, w tym złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego Spółki, a także ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

III. ORGANY SPÓŁKI.-----

§ 4.

Organami Spółki są:-----

- 1) Walne Zgromadzenie,-----
- 2) Rada Nadzorcza,-----
- 3) Zarząd.-----

§ 5.

- 1. Walne Zgromadzenia zwyczajne i nadzwyczajne odbywają się w siedzibie Spółki.-----
- 2. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. -----
- 3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.-----
- 4. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.-----
- 5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania tego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z przedmiotowym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia. -----

§ 6.

- 1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.---
- 2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że niniejszy Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują warunki surowsze.-----
- 3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu.-----

§ 7.



1. Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych oraz innych przepisach prawa, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:-----
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;-----
 - 2) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;-----
 - 3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy);-----
 - 4) wybór likwidatorów Spółki;-----
 - 5) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia;-----
 - 6) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.-----
2. Zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości lub udziału w tych prawach oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga zgody żadnego organu Spółki. ---

§ 8.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego Zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącą. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 9.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną kadencję wynoszącą trzy lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. -----
4. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez powyższego akcjonariusza wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.-----
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. -----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw określonych w Kodeksie spółek handlowych, należy: -
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, a także ustalanie wysokości wynagrodzenia i warunków zatrudnienia każdego z nich;-----

- 2) powołanie i zmiana biegłych rewidentów Spółki;-----
- 3) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;-----
- 4) wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki; -----
- 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi; -
- 6) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) Spółki oraz rocznych planów jej rozwoju; -----
- 7) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę jednorazowych lub powiązanych ze sobą zobowiązań lub dokonywanie jednorazowych lub powiązanych ze sobą rozporządzeń majątkiem Spółki, na kwotę przewyższającą 3.000.000 zł (trzy miliony złotych), za wyjątkiem zobowiązań lub rozporządzeń objętych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem finansowym (budżetem) Spółki, a także z zastrzeżeniem § 7 ust. 2. Przez zobowiązania lub rozporządzenia powiązane ze sobą rozumie się zobowiązania lub rozporządzenia dokonywane na rzecz tego samego podmiotu w okresie jednego roku kalendarzowego.-----
7. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie.-----
8. Szczegółową organizację i sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.-----
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.-----
10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać będą zwykłą większością głosów.-----
11. We wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej za wyjątkiem wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, uchwała podjęta poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest tak samo ważna jak uchwała podjęta na przepisowo zwołanym i odbytym posiedzeniu Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.-----
13. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa nakładają na Spółkę obowiązek powołania komitetu audytu i jednocześnie Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż pięciu członków, to na mocy Statutu powołanie komitetu audytu nie jest konieczne. W takim wypadku, w razie niepowołania komitetu audytu, jego zadania wykonuje Rada Nadzorcza.-----

§ 10.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją.-----
2. Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.-----
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, trwającej pięć lat.-----
4. Prezesa Zarządu Spółki oraz pozostałych członków Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.-----

5. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.-----

§ 11.

1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są Prezes lub Wiceprezes Zarządu działający samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----
2. Prokura może być udzielona na piśmie na podstawie jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. -----
3. Prokura może być odwołana w każdym czasie poprzez pisemne oświadczenie skierowane do prokurenta i podpisane przez któregokolwiek z członków Zarządu. -----

IV. KAPITAŁY WŁASNE, DYWIDENDA.-----

§ 12.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:-----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) kapitały rezerwowe. -----
2. Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki.-----
3. Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki, lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.----

§ 13.

1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.-----
2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk.-----

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.-----

§ 14.

Spółka ulegnie rozwiązaniu w przypadkach określonych w art. 459 Kodeksu spółek handlowych.----

§ 15.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.-----

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych. -----

**19.3. OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA/OPINIE BIEGŁYCH REWIDENTÓW Z
BADANIA WARTOŚCI WKŁADÓW NIEPIENIĘŻNYCH WNIESIONYCH W
OKRESIE OSTATNICH 2 LAT OBROTOWYCH NA POKRYCIE KAPITAŁU
ZAKŁADOWEGO EMITENTA LUB JEGO POPRZEDNIKA PRAWNEGO, CHYBA
ŻE ZGODNIE Z WŁAŚCIWYMI PRZEPISAMI PRAWA BADANIE WARTOŚCI
TYCH WKŁADÓW NIE BYŁO WYMAGANE**

W okresie ostatnich 2 lat obrotowych nie wnoszono wkładów niepieniężnych na pokrycie kapitału zakładowego. W związku z powyższym nie była sporządzana opinia biegłego rewidenta / biegłych rewidentów z badania wartości wkładów niepieniężnych na pokrycie kapitału zakładowego.

19.4. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Akcje serii A	2.225.000 (dwa miliony dwieście dwadzieścia pięć tysięcy) istniejących akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii B	750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii C	600.000 (sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii D	64.000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii D spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii E	3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii F	2.010.00 (dwa miliony dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii G1	111.500 (sto jedenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G1 spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii H	2.714.500 (dwa miliony siedemset czterenaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii H spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii K	4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Animator Rynku	Podmiot, który na mocy umowy z Organizatorem Alternatywnego Systemu zobowiązał się do dokonywania na własny rachunek na rynku kierowanym zleceniami czynności mających na celu wspomaganie płynności obrotu instrumentami finansowymi danego Emitenta.
ASO, Alternatywny System Obrotu, NewConnect	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt. 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Autoryzowany Doradca	4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi.
Dokument Informacyjny	Niniejszy dokument, zawierający szczegółowe informacje o sytuacji finansowej i prawnej Emitenta oraz o jego instrumentach finansowych, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu ASO.

Emitent, Spółka, Fundusz, FH DOM, Spółka dominująca, Jednostka dominująca	Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Hipoteka odwrócona	Usługa finansowa polegająca na uwolnieniu wartości nieruchomości poprzez przeniesienie na rzecz instytucji finansowej własności nieruchomości w zamian za wypłacaną przez instytucję finansową dożywotnią rentę hipoteczną (model sprzedaży) albo poprzez ustanowienie na rzecz instytucji finansowej hipoteki w zamian za wypłacane przez instytucję finansową świadczenia pieniężne do z góry określonej kwoty (model kredytowy) przy zachowaniu prawa do korzystania z nieruchomości przez świadczeniobiorcę.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych
Market Maker	Podmiot, który zobowiązał się do składania na rynku kierowanym cenami ofert kupna i sprzedaży na zasadach określonych przez Organizatora Alternatywnego Systemu (GPW).
Net Promoter Score (NPS)	NPS to stworzony przez Fredericka F. Reichhelda, Bain & Company, i Satmetrix wskaźnik służący do pomiaru lojalności i satysfakcji klientów.
Obligacje EDO	Emerytalne dziesięcioletnie oszczędnościowe obligacje emitowane przez Skarb Państwa.
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
Organizator Alternatywnego Systemu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. z późn. zm.
Rozporządzenie RODO	Rozporządzenie 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
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Senior	Osoba fizyczna powyżej 65 roku życia.

Spółka zależna, jednostka zależna	Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
Statut	Statut Emitenta.
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Ustawa o kontroli niektórych inwestycji	Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o kontroli niektórych inwestycji
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o ochronie danych osobowych	Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych
Ustawa o ochronie konkurencji	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.
Ustawa o Odwróconym Kredycie Hipotecznym	Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym.
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych.
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
Zarząd	Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A.