

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

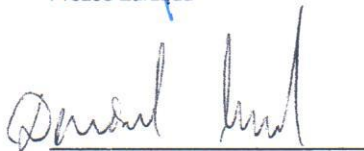
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29.543.201,07 PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący stratę netto 4.084.333,54 PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 679.725,01 PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 5.121.297,20 PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Robert Majkowski
Prezes Zarządu



Dominik Maciejak
Sporządzający

Warszawa, 15 marca 2018 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa jednostki dominującej

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba jednostki dominującej

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Grupa jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370.

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna.

2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa”] składa się z jednostki dominującej oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
99,9998%	99,9997%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Grupa Kapitałowa na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych w zamian za weksle własne przez większościowego akcjonariusza, co zapewnia utrzymanie bieżącej płynności finansowej i ogranicza ryzyko utraty płynności.

5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

5.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

5.2. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

5.3. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszych 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.

5.4. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

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

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

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

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

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 inwestycji w obce środki trwałe.

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 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%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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.

5.5. *Inwestycje*

5.5.1. *Inwestycje w nieruchomości*

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia. Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.

5.6. *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.

5.7. *Należności i zobowiązania*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. *Odroczony podatek dochodowy*

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

5.12. *Przepływy pieniężne*

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

5.13. *Przychody i koszty*

5.13.1. *Przychody ze sprzedaży*

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

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

5.13.2. *Koszty*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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

- straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
 - z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
 - ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

BILANS	2017-12-31	2016-12-31
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	29 302 693,19	29 865 664,99
I. Wartości niematerialne i prawne	12 726,67	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	12 726,67	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	96 870,50	-
1. Środki trwałe	96 870,50	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d) środki transportu	96 870,50	-
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV. Należności długoterminowe	91 102,48	91 102,48
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2. Od pozostałych jednostek	91 102,48	91 102,48
V. Inwestycje długoterminowe	29 101 993,54	29 774 562,51
1. Nieruchomości	29 101 993,54	29 774 562,51
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- 0,050428984	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	240 507,88	811 569,19
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	127 494,98	38 790,12
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	127 494,98	38 790,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	615,00
- powyżej 12 miesięcy	-	615,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	87 634,00	8 115,00
c) inne	39 860,98	30 060,12
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	40 828,02	738 217,01

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	40 828,02	738 217,01
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	9 920,56	27 584,54
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	9 920,56	27 584,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 907,46	710 632,47
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30 907,46	460 632,47
- inne środki pieniężne	-	250 000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 184,88	34 562,06
C. Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	29 543 201,07	30 677 234,18

Warszawa, 15.03.2018r.


Robert Majkowski
Prezes Zarządu


Dominik Maciejak
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

BILANS		2017-12-31	2016-12-31
Pasywa			
A.	Kapitał (fundusz) własny	14 655 007,45	9 533 710,25
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	867 400,00	666 400,00
II.	Kapitał zapasowy	36 545 359,41	27 540 728,41
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	-	-
	- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	18 673 418,42	- 18 130 673,60
VII.	Zysk (strata) netto	4 084 333,54	- 542 744,56
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Kapitał mniejszości	2,36	3,48
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 888 191,26	21 143 520,45
I.	Rezerwy na zobowiązania	611 425,28	153 305,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	20 281,02	8 335,08
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	20 281,02	8 335,08
3.	Pozostałe rezerwy	591 144,26	144 969,92
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	591 144,26	144 969,92
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 479 526,92	8 523 999,05
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	9 479 526,92	8 523 999,05
3.	Wobec pozostałych jednostek	-	532 250,50
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	72 702,94	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	9 406 823,98	7 991 748,55
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 769 239,06	12 445 216,40
1.	Wobec jednostek powiązanych	3 709 731,50	2 698 287,67
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	3 709 731,50	2 698 287,67
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 056 825,74	9 741 396,91
	a) kredyty i pożyczki	-	200 000,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	8 666 824,67
	c) zobowiązania finansowe - leasingowe	22 376,28	-
	d) inne zobowiązania finansowe	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	649 102,83	731 568,84
	f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	321 380,94	103 393,08
	- do 12 miesięcy	321 380,94	103 393,08
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h) zobowiązania wekslowe	-	-
	i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	37 035,04	34 515,43
	j) CIT	-	-
	k) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	l) inne	26 930,65	5 094,89
4.	Fundusze specjalne	2 681,82	5 531,82
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	28 000,00	21 000,00
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	28 000,00	21 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	28 000,00	21 000,00
Pasywa razem		29 543 201,07	30 677 234,18

Warszawa, 15.03.2018r.


Robert Majkowski
Prezes Zarządu


Dominik Maciejak
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Rachunek zysków i strat		za okres	za okres
Wariant porównawczy		01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 534 449,09	4 651 846,38
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V.	Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 488 951,06	3 551 827,12
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	944 324,53	1 069 263,26
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	101 173,50	30 756,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	7 282 174,00	4 239 278,23
I.	Amortyzacja	28 109,77	1 124,51
II.	Zużycie materiałów i energii	102 008,61	48 739,27
III.	Usługi obce	1 757 491,20	1 496 496,21
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	60 093,93	48 555,87
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	820 877,20	707 628,31
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	101 031,80	70 765,92
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	674 614,22	161 130,27
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywnych	608 147,38	645 457,70
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 018 111,54	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	1 524 837,35	345 094,92
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	586 851,00	714 285,25
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	- 2 747 724,91	412 568,15
D.	Pozostałe przychody operacyjne	182 092,67	323 314,85
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	182 092,67	323 314,85
E.	Pozostałe koszty operacyjne	776 239,42	368 828,37
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	776 239,42	368 828,37
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 3 341 871,66	367 054,63
G.	Przychody finansowe	6 940,49	15 774,87
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od pozostałych jednostek	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	6 940,49	15 774,87
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	749 403,75	925 573,80
I.	Odsetki, w tym:	749 403,75	925 573,80
	- dla jednostek powiązanych	193 534,22	98 287,67
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J.	Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	- 4 084 334,92	- 542 744,30
K.	Odpis wartości firmy	-	-
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+M)	- 4 084 334,92	- 542 744,30
O.	Podatek dochodowy	-	-
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczonego	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	1,38	0,26
R.	Zyski (Straty) mniejszości	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 4 084 333,54	- 542 744,56

Warszawa, 15.03.2018r.


Robert Majkowski
Prezes Zarządu


Dominik Maciejak
Sporządzający

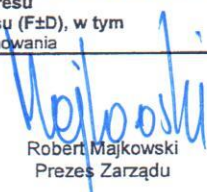
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	- 4 084 333,54	- 542 744,56
II. Korekty razem	- 444 150,79	- 1 859 888,45
1. Zyski (straty) mniejszości	- 1,38	- 0,26
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	28 109,77	1 124,51
4. Odpis wartości firmy	-	-
5. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	877 212,20	1 212 990,25
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 1 927 757,21	- 3 229 533,08
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	458 120,28	141 272,14
9. Zmiana stanu rezerw	-	-
10. Zmiana stanu zapasów	-	-
11. Zmiana stanu należności	- 88 704,86	25 586,08
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	239 493,23	- 33 079,94
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 30 622,82	22 175,65
14. Inne korekty działalności operacyjnej	-	423,80
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 4 528 484,33	- 2 402 633,01
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	4 502 524,22	3 565 373,82
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 384 000,00	3 377 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 940,49	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6 940,49	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	6 940,49	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	111 583,73	188 373,82
II. Wydatki	39 090,00	-
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19 090,00	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	20 000,00	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	4 463 434,22	3 565 373,82
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	9 205 631,00	-
2. Kredyty i pożyczki	113 788,97	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	10 720 000,00	2 612 506,94
II. Wydatki	20 654 094,87	3 645 868,23
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	831 000,00	1 242 600,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 566 000,00	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	693 793,79	1 574 747,84
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23 537,72	-
8. Odsetki	939 763,36	827 396,74
9. Inne wydatki finansowe	9 600 000,00	1 123,65
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 614 674,90	- 1 033 361,29
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 679 725,01	129 379,52
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 679 725,01	129 379,52
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	710 632,47	581 252,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	30 907,46	710 632,47
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	250 000,00

Warszawa, 15.03.2018r.


Robert Majkowski
Prezes Zarządu


Dominik Maciejak
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	9 533 710,25	10 076 445,69
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	9 533 710,25	10 076 445,69
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	666 400,00	666 400,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	201 000,00	-
a) zwiększenie (z tytułu)	201 000,00	-
- wydanía udziałów (emisji akcji)	201 000,00	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
.....	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	867 400,00	666 400,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	27 540 728,41	27 540 728,41
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 004 631,00	-
a) zwiększenie (z tytułu)	9 004 631,00	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	9 004 631,00	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału	-	-
zakładowego	-	-
- pokrycia straty	-	-
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	36 545 359,41	27 540 728,41
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
.....	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału	-	-
podstawowego	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
.....	-	-
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
.....	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 130 673,60	- 15 812 604,08
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
- inne	0,26	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	9,12
- inne	-	9,12
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 418,42	- 18 130 673,60
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
9. Wynik netto	- 4 084 333,54	- 542 744,56
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	14 655 007,45	9 533 710,25
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	14 655 007,45	9 533 710,25

Warszawa, 15.03.2018r.


Robert Majkowski
Prezes Zarządu


Dominik Maciejak
Sporządzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 874.400,00 PLN i był podzielony na 8.674.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	7 475 887	7 475 887	0,10	86,19%
Robert Majkowski	258 000	258 000	0,10	2,97%
Pozostali	940 113	940 113	0,10	10,84%
Razem	8 674 000	8 674 000	0,10	100,00%



W dniu 24.08.2017 roku została podjęta uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego z kwoty 666.400,00 zł o kwotę 201.000,00 zł poprzez emisję 2.001.000,00 nowych akcji serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Rejestracja podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 10.11.2017 r.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie zostały ujęte istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	188 152,64	-	188 152,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	19 090,00	-	19 090,00
Nabycie	-	-	19 090,00	-	19 090,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	207 242,64	-	207 242,64
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	188 152,64	-	188 152,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	6 363,33	-	6 363,33
Amortyzacja okresu	-	-	6 363,33	-	6 363,33
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	194 515,97	-	194 515,97
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	12 726,67	-	12 726,67

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	29 620,60	214 395,11	5 779,98	-	249 795,69
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	118 616,94	-	-	118 616,94
Nabycie	-	-	-	118 616,94	-	-	118 616,94
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29 620,60	333 012,05	5 779,98	-	368 412,63
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	29 620,60	214 395,11	5 779,98	-	249 795,69
Odpisy amortyzacyjne	-	-	29 620,60	214 395,11	5 779,98	-	249 795,69
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	21 746,44	-	-	21 746,44
Amortyzacja okresu	-	-	-	21 746,44	-	-	21 746,44
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	29 620,60	236 141,55	5 779,98	-	271 542,13
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	96 870,50	-	-	96 870,50

* inwestycje w obce budynki

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest **FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

Grupa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Grupa użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest Grupie znana.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Aktywa trwałe	Koszt wytworzenia	W tym koszty finansowania:	
		odsetki	różnice kursowe
W budowie	0,00	0,00	0,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	29 774 562,51	-	-	-	29 774 562,51
Wartość brutto	29 774 562,51	-	-	-	29 774 562,51
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	4 314 950,17	-	-	-	4 314 950,17
Nabycie	1 844 110,65	-	-	-	1 844 110,65
Aktualizacja wartości	2 470 839,52	-	-	-	2 470 839,52
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	4 987 519,14	-	-	-	4 987 519,14
Sprzedaż	4 841 677,50	-	-	-	4 841 677,50
Aktualizacja wartości	0,00	-	-	-	0,00
Inne	145 841,64	-	-	-	145 841,64
Saldo zamknięcia, z tego:	29 101 993,54	-	-	-	29 101 993,54
Wartość brutto	29 101 993,54	-	-	-	29 101 993,54
Odpisy aktualizujące	872 984,00	-	-	-	872 984,00

7 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2017	8 335,08	36 310,00	108 659,92	0,00	153 305,00
Zwiększenia	11 945,94	28 100,00	-	563 044,26	603 090,20
Wykorzystanie	-	36 310,00	60 521,92	0,00	96 831,92
Rozwiązanie	-	-	48 138,00	0,00	48 138,00
Stan na 31.12.2017	20 281,02	28 100,00	-	563 044,26	611 425,28
tym:					
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	20 281,02	28 100,00	-	563 044,26	611 425,28

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Grupa nie dokonywała w 2017 r. i w 2016 r. odpisów aktualizujących należności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

9 STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	671 479,11	1 592 523,89	1 756 187,64	6 130 815,39	10 151 006,03
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
b) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	22 376,28	72 702,94	-	-	95 079,22
- krótkoterminowe	22 376,28	-	-	-	22 376,28
- długoterminowe	-	72 702,94	-	-	72 702,94
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	649 102,83	1 519 820,95	1 756 187,64	6 130 815,39	10 055 926,81
-krótkoterminowe	649 102,83	-	-	-	649 102,83
-długoterminowe	-	1 519 820,95	1 756 187,64	6 130 815,39	9 406 823,98
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	671 479,11	-	-	-	671 479,11
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	1 592 523,89	1 756 187,64	6 130 815,39	9 479 526,92

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE

	31.12.2017	31.12.2016
Ubezpieczenia	2 780,84	3 694,07
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	36 938,00	13 260,95
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	24 049,24	15 943,88
Pozostałe	8 416,80	1 663,16
Razem krótkoterminowe	72 184,88	34 562,06
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	72 184,88	34 562,06

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

	31.12.2017	31.12.2016
hipoteka na nieruchomościach	0,00	12.300.000,00

Hipoteka na nieruchomościach jest zabezpieczeniem kredytu obrotowego udzielonego Grupie przez Bank oraz obligacji serii A. Kredyt został spłacony a obligacje zostały wykupione.

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Grupa jest stroną w czterech sprawach, w których Powodzi wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych trzech pozwów została w pozwach określona na 665.000,00 PLN. Na dwie sprawy sądowe spółka utworzyła rezerwę w kwocie 563.044,26 PLN.

Ponadto Grupa jest stroną trzech spraw o eksmisję z lokalu mieszkalnego jak również czterech spraw o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – wartość przedmiotu sporu w tych pozwach została określona na kwotę 64.042,00 PLN.

Spółka w odpowiedziach na pozwy oraz w postępowaniu sądowym będzie starała się dowieść swojego stanowiska.

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
Kraj	4 534 449,09	4 652 346,38
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 488 951,06	3 551 827,12
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	944 324,53	1 069 263,26
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	101 173,50	30 756,00
Reklama na portalu funduszu	-	500,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	4 534 449,09	4 651 846,38

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

15 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres	
	01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.
Strata brutto	-	4 084 334,92
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	276 344,27	1.402.782,85
Naliczone odsetki	-	-
Odpis akt. aktywa	228 206,27	2.061.171,66
Rozwiązane rezerwy	48 138,00	21782,07
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Zapłacone odsetki	-	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	1 896 912,87	1.192.594,56
Zapłacone świadczenia okresowe	1 262 831,74	1.157.653,56
Zapłacone raty leasingowe	23 537,72	-
Zapłacone odsetki	574 233,41	-
Badanie sf za rok poprzedni	36 310,00	34.941,00
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	5 325 135,90	2.245.522,47
Rezerwa na koszty	603 090,20	36.310,00
Amortyzacja	21 746,44	1.124,51
Aktualizacja aktywa	3 892 859,40	2.068.160,37
Naliczone odsetki	732 133,89	125.205,96
Nie wypłacone umowy zlecenia	20 930,00	655
Składki członkowskie	10 244,80	12.000,00
Reprezentacja	12 067,47	2.039,97
Inne koszty (nkup)	32 063,70	26,66
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-892.599,50
Straty z lat poprzednich	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

16 RÓŻNICE TRWAŁE

Nie występują.

17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

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

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

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

	Planowane	Poniesione
aktywa trwałe	0,00	0,00
ochrona środowiska	0,00	0,00

20 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPIYU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.11. Zmiana stanu należności

	2017	2016
Zmiana bilansowa	- 88 704,86	40.909,08
Korekta o należności z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		- -15.323,92
Razem	- 88 704,86	25.585,16

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2017	2016
Zmiana bilansowa	- 7 675 977,34	11 265 018,59
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	22 376,28	-
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	- 82 466,01	- 16 064,24
Korekta o zobowiązania z tytułu emisji dł. papierów wartościowych	- 8 666 824,67	8 565 875,60
Korekta o zmianę kredytu	- 200 000,00	49 999,50
Korekta o zobowiązania wekslowe	1 011 443,83	2 698 287,67
Razem	239 493,23	- 33 079,94

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2017	Rok kończący się 31.12.2016
Zarząd	1	1
Pracownicy administracji	9	9
Zatrudnienie, razem	10	10

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2017	Rok kończący się 31.12.2016
Zarząd Spółki	-	-
Rada Nadzorcza	-	-
Wynagrodzenia, razem	-	-

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2017	Rok kończący się 31.12.2016
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	20.100,00	27.700,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	8.000,00	8.000,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	28.100,00	34.700,00

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2016 i 2017 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych, zobowiązań wekslowych oraz zobowiązań z tytułu emisji obligacji. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obarczone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług, zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

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

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Grupy jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Grupa opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2017 roku

(wszystkie dane liczbowe w PLN)

życia grupy Seniorów, z którymi Grupa zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może nawet przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

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

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

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

25 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. 2017 r.	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. 2016 r.
Zakupy	-	-
Sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

Grupa w 2017 r. w dokonała zawarcia umowy pomiędzy akcjonariuszem Total FIZ umów regulujących wystawienie weksli na łączną kwotę 10.893.534,22 złotych. Grupa spłaciła do Total FIZ 9.882.090,39 złotych. Na dzień 31 – 12 – 2017 Grupa miała zawarte umowy regulujące wystawienie weksli na kwotę 3.709.731,50.

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają m.in. na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej.

Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

Informacje o zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – Nie dotyczy.