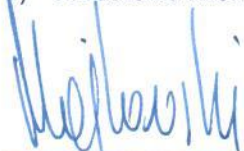


**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM  
SPÓŁKA AKCYJNA  
SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ  
31 GRUDNIA 2016 ROKU**

#### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30.455.527,85 PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto 438.144,26 PLN;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Robert Majkowski

Warszawa, 15 marca 2017 r.

**A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**1. INFORMACJE OGÓLNE**

**Nazwa Spółki**

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna  
Spółka Komandytowo – Akcyjna

**Siedziba Spółki**

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według umowy Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

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

**2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

**3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

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

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

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



#### 4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

##### 4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

##### 4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne 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 ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

##### 4.3. Środki trwałe

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4. Inwestycje

##### 4.4.1. Inwestycje w nieruchomości

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

##### 4.5. Należności i zobowiązania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,



- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

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

#### 4.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

#### 4.7. Rozliczenia międzyokresowe

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

#### 4.8. Rezerwy

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

#### 4.9. Przychody i koszty

##### 4.9.1. Przychody ze sprzedaży

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

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
- wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
- wzrostu wartości nieruchomości,

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

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

#### 4.9.2. Koszty

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

- a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
  - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
  - spadku wartości nieruchomości,
- b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
  - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
  - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.
  - koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
  - koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

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

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



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
 (wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Bilans**

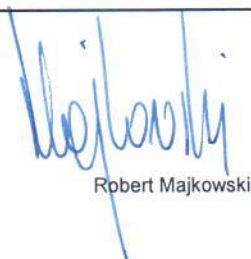
AKTYWA	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.
<b>A AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>29 370 106,00</b>	<b>29 774 562,51</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	-	-
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2 Wartość firmy	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4 zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	-	-
1 Środki trwałe	-	-
a grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d środki transportu	-	-
e inne środki trwałe	-	-
2 Środki trwałe w budowie	-	-
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III Należności długoterminowe</b>	-	-
1 Od jednostek powiązanych	-	-
Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
3 Od pozostałych jednostek	-	-
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>29 370 106,00</b>	<b>29 774 562,51</b>
1 Nieruchomości	29 370 106,00	29 774 562,51
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-
3 Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a w jednostkach powiązanych	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b w pozostałych jednostkach	-	-
-udziały lub akcje	-	-
-inne papiery wartościowe	-	-
-udzielone pożyczki	-	-
-inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-
<b>V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	-	-
1 Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>457 546,12</b>	<b>680 965,34</b>
<b>I Zapasy</b>	-	-
1 Materiały	-	-
2 Półprodukty i produkty w toku	-	-
3 Produkty gotowe	-	-
4 Towary	-	-
5 Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>39 319,37</b>	<b>22 104,97</b>
1 Należności od jednostek powiązanych	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	-	-
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b inne	-	-
3 Należności od pozostałych jednostek	39 319,37	22 104,97
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
b	-	-
c inne	39 319,37	22 104,97
d dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>381 049,22</b>	<b>658 860,37</b>



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku**  
**(wszystkie dane liczbowe w PLN)**

1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	381 049,22	658 860,37
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	-	-
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	46 792,61	27 584,54
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	46 792,61	27 584,54
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	334 256,61	631 275,83
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	84 256,61	381 275,83
	- inne środki pieniężne	250 000,00	250 000,00
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	37 177,53	-
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	-	-
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>29 827 652,12</b>	<b>30 455 527,85</b>

Warszawa, 15.03.2017r.

  
 Robert Majkowski

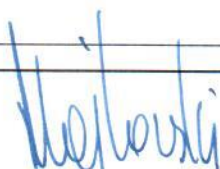
  
 Dominik Maciejak  
 Sporządzający


**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
 (wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Bilans**

<b>PASYWA</b>		<b>31.12.2015 r.</b>	<b>31.12.2016 r.</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>5 765 246,18</b>	<b>6 203 390,44</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 657 700,00</b>	<b>1 657 700,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>5 057 455,82</b>	<b>4 107 546,18</b>
	-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
<b>V</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:</b>	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>VI</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-	-
<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>949 909,64</b>	<b>438 144,26</b>
<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>24 062 405,94</b>	<b>24 252 137,41</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 421,60</b>	<b>8 610,00</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	-długoterminowa	-	-
	-krótkoterminowa	-	-
3	Pozostałe rezerwy	<b>8 421,60</b>	<b>8 610,00</b>
	-długoterminowe	-	-
	-krótkoterminowe	8 421,60	8 610,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>18 875 977,70</b>	<b>8 523 999,05</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2	Wobec pozostałych jednostek	<b>18 875 977,70</b>	<b>8 523 999,05</b>
a	kredyty i pożyczki	1 824 850,00	532 250,50
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>8 566 000,00</b>	-
c	inne zobowiązania finansowe	-	-
d	zobowiązania wekslowe	-	-
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	8 485 127,70	7 991 748,55
f	inne	-	-
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 178 006,64</b>	<b>15 698 528,36</b>
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 121 022,79	6 069 072,06
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	193 925,29	1 008 449,56
	- do 12 miesięcy	193 925,29	1 008 449,56
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	3 927 097,50	5 060 622,50
	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, 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	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 056 983,85	9 629 456,30
a	kredyty i pożyczki	150 000,50	200 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 949,07	8 666 824,67
c	inne zobowiązania finansowe	-	-
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	747 633,07	731 568,84
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	41 802,80	20 817,27
	- do 12 miesięcy	41 802,80	20 817,27
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 455,41	9 013,15
i	z tytułu wynagrodzeń	-	-
j	inne	7 143,00	1 232,37
3	Fundusze specjalne	-	-
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	21 000,00
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	21 000,00
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	21 000,00
<b>Pasywa razem</b>		<b>29 827 652,12</b>	<b>30 455 527,85</b>

Warszawa, 15.03.2017r.

  
 Robert Majkowski

  
 Dominik Maciejak  
 Sporządzający



FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
(wszystkie dane liczbowe w PLN)

**Rachunek zysków i strat**

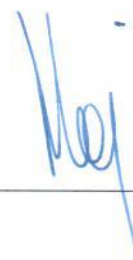
Wariant porównawczy	01.01.2015r.- 31.12.2015r.	01.01.2016r.- 31.12.2016r.
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>3 651 337,52</b>	<b>4 651 846,38</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	-	-
<b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))</b>	-	-
<b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>	-	-
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	-	-
<b>V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	2 903 700,23	3 551 827,12
<b>VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich</b>	747 637,29	1 069 263,26
<b>VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	30 756,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 404 031,27</b>	<b>2 915 513,74</b>
<b>I. Amortyzacja</b>	-	-
<b>II. Zużycie materiałów i energii</b>	361,55	1 010,92
<b>III. Usługi obce</b>	1 259 542,24	1 131 368,14
<b>IV. Podatki i opłaty, w tym:</b>	32 686,01	41 753,87
- podatek akcyzowy	-	-
<b>V. Wynagrodzenia</b>	3 954,95	22 492,75
<b>VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	-	-
- emerytalne	-	-
<b>VII. Pozostałe koszty rodzajowe</b>	12 507,62	14 050,19
<b>VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	-	-
<b>IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich</b>	715 604,21	645 457,70
<b>X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	555 712,00	-
<b>XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich</b>	589 236,69	345 094,92
<b>XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	234 426,00	714 285,25
<b>C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>247 306,25</b>	<b>1 736 332,64</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>22 629,67</b>	<b>285 774,52</b>
<b>I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>II. Dotacje</b>	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	22 629,67	285 774,52
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>90 233,61</b>	<b>367 704,72</b>
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	-
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	90 233,61	367 704,72
<b>F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>179 702,31</b>	<b>1 654 402,44</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>5 939,22</b>	<b>12 506,94</b>
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	5 939,22	12 506,94
- od jednostek powiązanych	-	-
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
<b>IV. Aktualizacja aktywów finansowych</b>	-	-
<b>V. Inne</b>	-	-
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 135 551,17</b>	<b>1 228 765,12</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	1 135 551,17	1 228 765,12
- dla jednostek powiązanych	208 880,83	401 525,00
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	-	-
<b>IV. Inne</b>	-	-
<b>I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)</b>	<b>- 949 909,64</b>	<b>438 144,26</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	-	-
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>L. Zysk / Strata netto (I-J-K)</b>	<b>- 949 909,64</b>	<b>438 144,26</b>

Warszawa, 15.03.2017 r.

Robert Majkowski

Dominik Maciejak  
Sporządzający





## B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie wystąpiły.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Spółka nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu.

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

### 2 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Nie wystąpiły.

### 3 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	29.370.106,00	-	-	-	29.370.106,00
Wartość brutto	29.370.106,00	-	-	-	29.370.106,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	6.252.841,62	-	-	-	6.252.841,62
Nabycie	2.701.014,50	-	-	-	2.701.014,50
Aktualizacja wartości	3.551.827,12	-	-	-	3.551.827,12
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	5.848.385,11	-	-	-	5.848.385,11
Sprzedaż	4.039.529,25	-	-	-	4.039.529,25
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	1.808.855,86	-	-	-	1.808.855,86
Saldo zamknięcia, z tego:	29.774.562,51	-	-	-	29.774.562,51
Wartość brutto	<b>29.774.562,51</b>	-	-	-	<b>29.774.562,51</b>
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

### 4 KAPITAŁY

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

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
 (wszystkie dane liczbowe w PLN)

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Liczba akcji / udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji / udziałów	Udział w kapitale zakładowym
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.	1.657.699,00	1.657.700,00	1,00	99,99%
Robert Majkowski	1,00	2,00	1,00	0,01%
<b>Razem</b>	<b>1.657.700,00</b>	<b>1.657.702,00</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

Zmiany w kapitałach zapasowych i rezerwowych		za okres	za okres
		01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.	01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.
1.	Kapitał zapasowy na początek okresu	5.057.455,82	6.954.918,34
1.1.	Zmiany kapitału zapasowego	949.909,64	1.897.462,52
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
	- wpłaty udziałowców	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	949.909,64	1.897.462,52
	- pokrycia straty	949.909,64	1.897.462,52
	- inne	-	-
1.2.	Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	4.107.546,18	5.057.455,82
2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
2.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-

## 5 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd Fundusz Hipoteczny DOM S.A. będący Komplementariuszem Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. proponuje, aby zysk za rok obrotowy kończący się 31.12.2016 r. została przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

## 6 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2016	-	-	<b>8.421,60</b>	<b>0,00</b>	<b>8.421,60</b>
Zwiększenia	-	-	8.610,00	0,00	8.610,00
Wykorzystanie	-	-	8.241,00	0,00	8.241,00
Rozwiązanie	-	-	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2016	-	-	<b>8.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.610,00</b>
tym:	-	-	<b>8.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.610,00</b>
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	-	<b>8.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.610,00</b>

## 7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2015 r. i w 2016 r. odpisów aktualizujących.



**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
 (wszystkie dane liczbowe w PLN)

**8 STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ**

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:					
	<b>9.598.393,51</b>	<b>2.150.458,26</b>	<b>1.735.477,78</b>	<b>4.638.063,01</b>	<b>18.122.392,56</b>
a) kredyty i pożyczki, w tym:	<b>200.000,00</b>	<b>532.250,50</b>	-	-	<b>732.250,50</b>
- krótkoterminowe	200.000,00	-	-	-	200.000,00
- długoterminowe	-	532.250,50	-	-	532.250,50
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	<b>8.666.824,67</b>	-	-	-	<b>8.666.824,67</b>
- krótkoterminowe*	8.666.824,67	-	-	-	8.666.824,67
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	<b>731.568,84</b>	<b>1.618.207,76</b>	<b>1.735.477,78</b>	<b>4.638.063,01</b>	<b>8.723.317,39</b>
-krótkoterminowe	731.568,84	-	-	-	731.568,84
-długoterminowe	-	1.618.207,76	1.735.477,78	4.638.063,01	7.991.748,55
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	<b>9.598.393,51</b>	-	-	-	<b>9.598.393,51</b>
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	<b>2.150.458,26</b>	<b>1.735.477,78</b>	<b>4.638.063,01</b>	<b>8.523.999,05</b>

\* obligacje serii A i B z terminem wykupu przypadającym w 2017r.

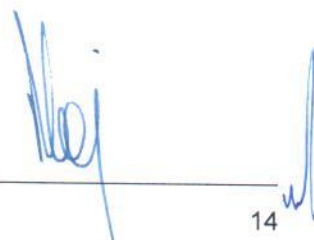
**9 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRSOWE CZYNNNE**

	31.12.2016	31.12.2015
Koszty poniesione na zawarcie umów odwróconej hipoteki nie zak. do dnia bilansowego podpisaniem um. ostatecznej	0,00	37.177,53
Prowizja za udzielenie kredytu	-	-
Razem krótkoterminowe	<b>0,00</b>	<b>37.177,53</b>
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	<b>0,00</b>	<b>37.177,53</b>

**10 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI**

	31.12.2016	31.12.2015
hipoteka na nieruchomościach	12.300.000,00	12.300.000,00

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



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

W dniu 26 lipca 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez spółkę. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałoby uwzględnione i wyrok uprawomocniłby się, Spółka nie mogłaby stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostałyby uznane za niedozwolone. W dniu 24.09.2015r. Sąd wydał wyrok, uznając za niedozwolone postanowienia stosowane wzorca umownego – wyrok prawomocny.

W dniu 9 listopada 2015 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne wyjaśnienie, czy w związku z czynnościami podejmowanymi przez Fundusz Hipoteczny DOM Spółkę Akcyjną Spółkę komandytowo-akcyjną z siedzibą w Warszawie (dalej: Fundusz) mającymi na celu wymeldowanie konsumenta z lokalu, do którego prawo zostało przeniesione na Fundusz na podstawie umowy o dożywocie/umowy renty odpłatnej, dochodzi do naruszeń uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 w zw. z ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, brak jest jakichkolwiek informacji ze strony Prezesa UOKiK o wszczęciu i prowadzeniu dalszego postępowania ww. sprawie.

Poza tym spółka jest stroną w czterech sprawach, w których Powodzi wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej. Łączna kwota przedmiotu sporu z tych dwóch pozwów została w pozwach określona na 671.552,00PLN. W jednej z nich 15.03.2016 r. Sąd wydał wyrok, w którym stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Powodem, a Spółką. Spółka odwołała się od wyroku I instancji.

Ponadto Spółka jest stroną czterech sprawy o eksmisję z lokalu mieszkalnego jak również o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – wartość przedmiotu sporu w tych pozwach została określona na kwotę 28.090,00PLN.

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

**12 STRUKTURA SPRZEDAŻY**

Struktura terytorialna	za okres	za okres
	01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.	01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.
Kraj	4.651.846,38	3.651.337,52
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	<b>4.651.846,38</b>	<b>3.651.337,52</b>

**13 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE**

Nie występują.



**14 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY**

Nie występują.

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

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

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

Nie dotyczy.

**17 PODATEK DOCHODOWY**

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

	za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.	za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.
Wynik brutto	<b>438.144,26</b>	<b>-949.909,64</b>
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	<b>1.381.000,78</b>	<b>2.115.284,91</b>
Odpis akt. aktywa	1.381.000,78	2.115.284,91
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	<b>1.165.894,56</b>	<b>290.073,89</b>
Zapłacone odsetki	-	-
Zapłacone świadczenia okresowe	1.157.653,56	290.073,89
Badanie sf za rok poprzedni	8.241,00	-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	<b>2.505.116,86</b>	<b>2.395.810,75</b>
Rezerwa na koszty	8.610,00	-
Aktualizacja aktywa	2.068.160,37	2.177.222,26
Naliczone odsetki	428.319,83	217.233,54
Nie wypłacone umowy zlecenia	-	1.354,95
Inne koszty (nkup)	26,66	-
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>396.365,78</b>	<b>-959.457,69</b>
Straty z lat poprzednich	<b>- 396.365,78</b>	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-	-
Podatek dochodowy - razem	-	-

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



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

**19 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

Spółka nie zatrudniała pracowników na umowę o pracę w 2015 r. i w 2016 r..

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2016	Rok kończący się 31.12.2015
Badanie rocznego spr. fin.	7.000,00	6.700,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	7.000,00	6.700,00

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

Nie dotyczy.

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

W dniu 15 marca 2016 r. Sąd wydał wyrok, w którym stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Powodem a Funduszem, obciążył Fundusz kosztami postępowania procesowego. Spółka w dniu 17 marca 2016 r. złożyła wniosek o sporządzenie i doręczenie pisemnego

uzasadnienia zapadłego wyroku – Spółka złożyła apelację od przedmiotowego wyroku. Na dzień sporządzenia sprawozdania, Sąd I instancji przesłał akta sprawy do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu. W powyższej sprawie wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 209.000 zł.

## **25 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

### **a. Podmiot dominujący**

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

### **b. Podmioty powiązane**

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

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Zakupy	920.474,27
Sprzedaż	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	1.008.449,56

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

Nie dotyczy.

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

Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna

Al. Jana Pawła II 29

00 – 867 Warszawa