

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2017 r.

Warszawa, dnia 11 sierpnia 2017 r.

Spis treści

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r. – dane w PLN.....	3
2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r. – dane w PLN.....	16
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	27
4. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	36
5. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..	40
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.....	41
7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	42
8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.	43
9. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	44
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	45
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.....	46

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r. – dane w PLN.

Skonsolidowany bilans

Aktywa		2017-06-30	2016-06-30
A.	Aktywa trwałe	30 377 656,06	29 355 816,81
I.	Wartości niematerialne i prawne	17 499,18	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	17 499,18	-
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	108 732,24	-
1.	Środki trwałe	108 732,24	-
	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	108 732,24	-
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	91 102,48	115 363,11
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	91 102,48	115 363,11
V.	Inwestycje długoterminowe	30 160 322,16	29 240 453,70
1.	Nieruchomości	30 160 322,16	29 240 453,70
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	-	-

	-	0,050789335	-	-
	-	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		163 418,05	1 199 965,87
I.	Zapasy		-	-
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	Należności krótkoterminowe		123 441,65	71 590,08
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		123 441,65	71 590,08
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	84 691,91	34 768,00
	c)	inne	38 749,74	36 822,08

	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe		14 252,86	1 059 785,92
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		14 252,86	1 059 785,92
	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	33 311,82
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9 920,56	33 311,82
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 332,30	1 026 474,10
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 332,30	776 474,10
		- inne środki pieniężne	-	250 000,00
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		25 723,54	68 589,87
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe		-	-
D.	Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem			30 541 074,11	30 555 782,68

Pasywa		2017-06-30	2016-06-30
A.	Kapitał (fundusz) własny	9 230 776,91	10 105 367,18
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	666 400,00	666 400,00
II.	Kapitał zapasowy	27 540 728,41	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	- 18 673 418,06	- 18 130 682,72
VII.	Zysk (strata) netto	- 302 933,44	28 921,49
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-

B.	Kapitał mniejszości		3,74	13,12
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne		-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		21 310 293,46	20 450 402,38
I.	Rezerwy na zobowiązania		243 461,25	251 564,21
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		8 335,08	41 959,98
	- długoterminowa		-	-
	- krótkoterminowa		8 335,08	41 959,98
3.	Pozostałe rezerwy		235 126,17	209 604,23
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		235 126,17	209 604,23
II.	Zobowiązania długoterminowe		7 509 814,45	17 243 183,52
1.	Wobec jednostek powiązanych		-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		7 509 814,45	17 243 183,52
	a) kredyty i pożyczki		-	872 350,50
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	8 566 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe		83 558,05	-
	d) inne		-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia		7 426 256,40	7 804 833,02
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		13 523 017,76	2 955 654,65
1.	Wobec jednostek powiązanych		3 769 361,64	1 829 250,01
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
	- do 12 miesięcy		-	-
	- powyżej 12 miesięcy		-	-
	b) inne		3 769 361,64	1 829 250,01
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		9 748 124,30	1 117 764,82
	a) kredyty i pożyczki		-	200 000,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 666 207,61	100 554,83
	c) zobowiązania finansowe - leasingowe		18 192,12	-
	d) inne zobowiązania finansowe		-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia		692 064,81	632 215,02
	f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		280 350,31	151 094,24

	- do 12 miesięcy	280 350,31	151 094,24
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
h)	zobowiązania wekslowe	-	-
i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	32 138,97	28 648,69
j)	CIT	-	-
k)	z tytułu wynagrodzeń	9 167,13	-
l)	inne	50 003,35	5 252,04
4.	Fundusze specjalne	5 531,82	8 639,82
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	34 000,00	-
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	34 000,00	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	34 000,00	-
Pasywa razem		30 541 074,11	30 555 782,68

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Rachunek zysków i strat	za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.	za okres 01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.	za okres 01.04.2017 r. – 30.06.2017 r.	za okres 01.04.2016 r. – 30.06.2016 r.
	Wariant porównawczy				
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 499 402,55	2 284 726,93	1 169 319,35	777 969,61
	- 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	1 896 731,15	1 514 842,05	961 979,98	620 579,96
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	565 128,40	739 128,88	207 339,37	126 633,65
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	37 543,00	30 756,00	-	30 756,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 275 238,87	1 831 594,33	1 257 558,20	886 081,25
I.	Amortyzacja	11 475,52	1 124,51	7 521,64	-
II.	Zużycie materiałów i energii	60 607,60	20 445,18	29 435,81	12 879,06
III.	Usługi obce	841 005,48	683 382,22	452 981,40	315 625,52
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	37 353,43	35 164,82	2 743,60	3 784,29
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	396 065,18	317 608,19	204 175,94	170 330,13
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	46 182,37	29 181,18	24 461,24	16 743,64
	- emerytalne	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	218 690,00	38 590,36	154 664,51	22 712,37
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	307 270,56	338 232,87	151 736,98	162 562,24
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	86 698,56	-	86 698,56	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	186 988,17	173 865,00	101 236,52	86 444,00
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	82 902,00	194 000,00	41 902,00	95 000,00

C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	224 163,68	453 132,60	- 88 238,85	- 108 111,64
D.	Pozostałe przychody operacyjne	65 158,58	26 757,46	60 154,51	5 679,99
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	65 158,58	26 757,46	60 154,51	5 679,99
E.	Pozostałe koszty operacyjne	103 776,11	831,36	93 318,44	269,67
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	103 776,11	831,36	93 318,44	269,67
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	185 546,15	479 058,70	- 121 402,78	- 102 701,32
G.	Przychody finansowe	5 678,46	5 237,85	202,75	427,47
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:	5 678,46	5 237,85	202,75	427,47
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	-	-	-	-
H.	Koszty finansowe	494 157,69	455 374,28	251 619,63	250 135,61
I.	Odsetki, w tym:	494 157,69	455 374,28	251 619,63	250 135,61
	- dla jednostek powiązanych	106 073,97	29 250,01	58 512,34	25 916,68
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)	- 302 933,08	28 922,27	- 372 819,66	- 352 409,46
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)	- 302 933,08	28 922,27	- 372 819,66	- 352 409,46
O.	Podatek dochodowy	-	-	-	-
I.	Część bieżąca	-	-	-	-
II.	Część odroczone	-	-	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
R.	Zyski (Straty) mniejszości	- 0,36	0,78	- 0,10	- 0,26
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 302 933,44	28 921,49	- 372 819,76	- 352 409,20

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.	01.04.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.04.2016 r. – 30.06.2016 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	- 302 933,44	28 921,49	- 372 819,76	- 352 409,20
II.	Korekty razem	-1 735 295,71	-1 150 260,11	- 583 592,14	- 319 201,02
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,36	0,78	0,10	- 0,26
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
3.	Amortyzacja	11 475,52	1 124,51	7 521,64	-
4.	Odpis wartości firmy	-	-	-	-
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	488 479,23	788 734,64	251 416,88	412 434,06
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 2 491 250,42	-1 916 861,93	-1 095 754,65	- 596 525,61
9.	Zmiana stanu rezerw	90 156,25	- 37 482,71	121 236,52	- 31 779,83
10.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
11.	Zmiana stanu należności	- 84 651,53	- 31 597,53	- 39 884,51	- 34 211,26
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	228 656,36	36 674,29	140 961,68	- 63 284,36
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	21 838,52	9 147,84	30 910,20	- 5 833,76
14.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 2 038 229,15	-1 121 338,62	- 956 411,90	- 671 610,22
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
I.	Wpływy	1 823 635,93	1 852 000,00	594 516,04	1 395 300,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 794 500,00	1 852 000,00	565 500,00	1 395 300,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	5 678,46	-	5 558,57	-
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	5 678,46	-	5 558,57	-
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	5 678,46	-	5 558,57	-

	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	23 457,47	-	23 457,47	-
II.	Wydatki	19 090,00	-	19 090,00	-
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19 090,00	-	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	-	-	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 804 545,93	1 852 000,00	575 426,04	1 395 300,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
I.	Wpływy	1 613 788,97	1 800 000,00	596 124,99	1 300 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	113 788,97	-	96 124,99	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 500 000,00	1 800 000,00	500 000,00	1 300 000,00
II.	Wydatki	2 086 405,92	2 085 440,23	739 734,52	1 289 888,59
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	902 500,00	400 000,00	699 047,26
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	314 838,37	418 474,64	137 574,98	205 131,58
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	19 010,94	-	4 548,03	-
8.	Odsetki	421 556,61	764 465,59	197 611,51	385 709,75
9.	Inne wydatki finansowe	500 000,00	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 472 616,95	- 285 440,23	- 143 609,53	10 111,41

D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 706 300,17	445 221,15	- 524 595,39	733 801,19
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 706 300,17	445 221,15	- 524 595,39	733 801,19
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	710 632,47	581 252,95	528 927,69	292 672,91
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	4 332,30	1 026 474,10	4 332,30	1 026 474,10
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	250 000,00	-	-

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. – 30.06.2016 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	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	666 400,00	666 400,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	27 540 728,41	27 540 728,41
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- 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	27 540 728,41	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		-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		- 18 130 655,45	- 15 812 604,08
		- korekty błędów podstawowych	-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 18 130 673,50	- 15 812 604,08
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 542 744,56	- 2 318 078,64
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 542 744,56	- 2 318 078,64
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- inne	-	-
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 18 673 418,06	- 18 130 682,72
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 18 673 418,06	- 18 130 682,72
9.	Wynik netto		- 302 933,44	28 921,49
	a)	zysk netto		28 921,49
	b)	strata netto	- 302 933,44	-
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		9 230 776,91	10 105 367,18
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		9 230 776,91	10 105 367,18

2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r. – dane w PLN.

Bilans

	AKTYWA	na dzień 30.06.2017 r.	na dzień 31.06.2016 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	8 035 843,26	7 182 437,34
I	Wartości niematerialne i prawne	17 499,18	-
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	17 499,18	-
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	108 732,24	-
1	Środki trwałe	108 732,24	-
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	108 732,24	-
e	inne środki trwałe	-	-
2	Środki trwałe w budowie	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III	Należności długoterminowe	91 102,48	115 363,11
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Od pozostałych jednostek	91 102,48	115 363,11
IV	Inwestycje długoterminowe	6 805 240,55	6 194 889,16
1	Nieruchomości	-	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 805 240,55	6 194 889,16
a	w jednostkach powiązanych	6 805 240,55	6 194 889,16
	udziały lub akcje	6 805 240,55	6 194 889,16
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	w pozostałych jednostkach	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-

	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 013 268,81	872 185,07
1	Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	1 013 268,81	872 185,07
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B	AKTYWA OBROTOWE	6 460 431,63	5 852 994,67
I	Zapasy	-	-
1	Materiały	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3	Produkty gotowe	-	-
4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II	Należności krótkoterminowe	1 399 393,20	605 244,80
1	Należności od jednostek powiązanych	1 305 338,17	556 853,57
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 305 338,17	556 853,57
	do 12 miesięcy	1 305 338,17	556 853,57
	powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w 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	94 055,03	48 391,23
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	84 691,91	34 768,00
c	inne	9 363,12	13 623,23
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	5 036 661,89	5 216 719,84
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 036 661,89	5 216 719,84
a	w jednostkach powiązanych	5 035 303,88	4 813 073,07
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 035 303,88	4 813 073,07
b	w pozostałych jednostkach	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	Udzielone pożyczki	-	-

	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 358,01	403 646,77
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 358,01	403 646,77
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 376,54	31 030,03
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
	SUMA AKTYWÓW (A+ B)	14 496 274,89	13 035 432,01

	PASYWA	na dzień 30.06.2017 r.	na dzień 30.06.2016 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	9 230 776,54	10 105 380,30
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	666 400,00	666 400,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	27 540 710,00	27 540 710,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
	- tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 18 673 400,01	- 18 130 655,45
VI	Zysk (strata) netto	- 302 933,45	28 925,75
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 265 498,35	2 930 051,71
I	Rezerwy na zobowiązania	1 069 741,89	949 884,28
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 013 268,81	872 185,07
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8 335,08	41 959,98
	długoterminowa	-	-
	krótkoterminowa	8 335,08	41 959,98
3	Pozostałe rezerwy	48 138,00	35 739,23
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	48 138,00	35 739,23
II	Zobowiązania długoterminowe	83 558,05	-
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	83 558,05	-
a	kredyty i pożyczki	-	-

b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	83 558,05	-
d	zobowiązania wekslowe	-	-
e	inne	-	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 112 198,41	1 980 167,43
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 769 361,64	1 829 250,01
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	3 769 361,64	1 829 250,01
2	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	337 304,95	142 277,60
a	kredyty i pożyczki	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe - leasing	18 192,12	-
d	inne zobowiązania finansowe	-	-
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	247 123,11	118 738,73
	- do 12 miesięcy	247 123,11	118 738,73
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	23 891,61	19 725,59
i	z tytułu wynagrodzeń	9 167,13	-
j	inne	38 930,98	3 813,28
3	Fundusze specjalne	5 531,82	8 639,82
IV	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	-
	SUMA PASYWÓW (A+ B)	14 496 274,89	13 035 432,01

Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	01.01.2017r.- 30.06.2017r.	01.01.2016r.- 30.06.2016r.	01.04.2017r.- 30.06.2017r.	01.04.2016r.- 30.06.2016r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	355 193,99	324 291,28	171 083,88	166 699,12
- od jednostek powiązanych	355 193,99	324 291,28	171 083,88	166 699,12
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	355 193,99	324 291,28	171 083,88	166 699,12
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	-	-	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	1 346 599,68	897 759,39	759 523,51	444 561,48
I. Amortyzacja	11 475,52	1 124,51	7 521,64	-
II. Zużycie materiałów i energii	47 636,35	19 973,47	23 308,61	12 495,03
III. Usługi obce	629 396,73	504 471,85	345 553,18	223 687,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	5 300,00	350,00	850,00	350,00
- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V. Wynagrodzenia	395 663,96	308 860,41	204 175,94	170 330,13
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46 113,12	29 181,18	24 457,63	16 743,64
- emerytalne	-	-	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	211 014,00	33 797,97	153 656,51	20 955,08
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)	- 991 405,69	- 573 468,11	- 588 439,63	- 277 862,36
D. Pozostałe przychody operacyjne	12,72	15 707,58	12,70	0,02
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Dotacje	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	12,72	15 707,58	12,70	0,02
E. Pozostałe koszty operacyjne	23,70	123,54	16,47	0,33
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III. Inne koszty operacyjne	23,70	123,54	16,47	0,33
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 991 416,67	- 557 884,07	- 588 443,40	- 277 862,67
G. Przychody finansowe	796 704,48	616 081,83	276 281,52	98 271,68
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-

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	-	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	194 850,63	186 435,37	96 952,96	98 271,68
- dla jednostek powiązanych	194 681,38	185 975,57	96 903,60	97 925,28
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	601 853,85	429 646,46	179 328,56	-
V. Inne	-	-	-	-
H. Koszty finansowe	108 221,26	29 272,01	60 657,89	179 640,69
I. Odsetki, w tym:	108 221,26	29 272,01	60 657,89	25 916,68
- od jednostek powiązanych	106 073,97	29 250,01	58 512,34	25 916,68
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	153 724,01
IV. Inne	-	-	-	-
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 302 933,45	28 925,75	- 372 819,77	- 359 231,68
J. Podatek dochodowy	-	-	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 302 933,45	28 925,75	- 372 819,77	- 359 231,68

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.	01.04.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.04.2016 r. – 30.06.2016 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	- 302 933,45	28 925,75	- 372 819,77	- 359 231,68
II.	Korekty razem	- 922 130,37	- 972 275,32	- 149 640,70	- 226 122,40
1.	Amortyzacja	11 475,52	1 124,51	7 521,64	-
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 86 629,37	- 156 725,56	- 36 295,07	- 72 008,60
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 601 853,85	- 429 646,46	- 179 328,56	153 724,01
5.	Zmiana stanu rezerw	- 88 221,92	- 29 061,11	20 000,00	- 31 779,83
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
7.	Zmiana stanu należności	- 374 258,49	- 395 200,31	- 104 764,66	- 206 087,79
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	207 172,22	27 703,46	123 968,75	- 66 694,91
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 185,52	9 530,15	19 257,20	- 3 275,28
10.	Inne korekty	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 1 225 063,82	- 943 349,57	- 522 460,47	- 585 354,08
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
I.	Wpływy	620 169,25	-	230 049,36	-
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	169,25	-	49,36	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	169,25	-	49,36	-
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-

		- odsetki	169,25	-	49,36	-
		- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.		Inne wpływy inwestycyjne	620 000,00	-	230 000,00	-
II.		Wydatki	419 090,00	700 000,00	219 090,00	350 000,00
1.		Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19 090,00	-	19 090,00	-
2.		Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.		Na aktywa finansowe, w tym:	-	-	-	-
	a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
		- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
		- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4.		Inne wydatki inwestycyjne	400 000,00	700 000,00	200 000,00	350 000,00
III.		Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	201 079,25	- 700 000,00	10 959,36	- 350 000,00
C.		Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
I.		Wpływy	1 500 000,00	1 800 000,00	500 000,00	1 300 000,00
1.		Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2.		Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3.		Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4.		Inne wpływy finansowe	1 500 000,00	1 800 000,00	500 000,00	1 300 000,00
II.		Wydatki	554 014,06	-	4 549,41	-
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.		Spląty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5.		Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.		Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7.		Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	19 010,94	-	4 548,03	-
8.		Odsetki	35 003,12	-	1,38	-
9.		Inne wydatki finansowe	500 000,00	-	-	-

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	945 985,94	1 800 000,00	495 450,59	1 300 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 77 998,63	156 650,43	- 16 050,52	364 645,92
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 77 998,63	156 650,43	- 16 050,52	364 645,92
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	79 356,64	246 996,34	17 408,53	39 000,85
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	1 358,01	403 646,77	1 358,01	403 646,77
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym

		za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.	01.01.2016 r. – 30.06.2016 r.
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	9 533 709,99	10 076 454,55
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-	-
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	9 533 709,99	10 076 454,55
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	666 400,00	666 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a)	Zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	666 400,00	666 400,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	27 540 710,00	27 540 710,00
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo wartość)	-	-
	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- pokrycia straty	-	-
	-	-
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	27 540 710,00	27 540 710,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-
	-	-
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-

	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
		-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
		-	-
4.2.		Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5.		Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 18 130 655,45	- 15 812 579,71
5.1		Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
-		zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
-		korekty błędów podstawowych	-	-
5.2		Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
		...	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		...	-	-
5.3		Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4		Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	- 18 130 655,45	- 15 812 579,71
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
		- korekty błędów	-	-
5.5		Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 18 130 655,45	- 15 812 579,71
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 542 744,56	- 2 318 075,74
		-przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 542 744,56	- 2 318 075,74
		-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		-	-
5.6.		Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 18 130 655,45
5.7		Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 18 130 655,45
6.		Wynik netto	- 302 933,45	28 925,75
	a)	zysk netto	-	28 925,75
	b)	strata netto	- 302 933,45	-
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.		Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	9 230 776,54	10 105 380,30
III.		Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	9 230 776,54	10 105 380,30

3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

a) Znaczące zasady rachunkowości i metody wyceny dotyczące sprawozdania jednostkowego

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, metody wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego są zgodne z zastosowanymi przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Od daty sporządzenia w/w rocznego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, z wyjątkiem zmiany dotyczącej wyceny nieruchomości w wartości godziwej (zmiana począwszy od raportu za IV kw. 2015 r.).

Zasada dot. wyceny nieruchomości:

„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.”

została zastąpiona:

„Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – z zachowaniem zasady ostrożności.”

Przy stabilnych cenach na rynku wtórnym nieruchomości sporządzanie wyceny nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę obciąża Grupę Kapitałowe znaczącymi kosztami. Z tego względu, obserwując stabilność cen Zarząd Spółki dokonał zmiany, której celem jest odzwierciedlanie wartości godziwej aktywów i pasywów bez ponoszenia zbędnych kosztów.

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”].

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.

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 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, który kształtuje 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.

Inwestycje

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.

Leasing

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka była stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjęła 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 trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

Obecnie spółka nie jest stroną umów leasingu.

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.

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.

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.

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.

Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przychody i koszty

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).

Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

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

b) Znaczące zasady rachunkowości i metody wyceny dotyczące sprawozdania skonsolidowanego

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, metody wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz zasady konsolidacji sprawozdań finansowych uległy zmianie w roku 2015, począwszy od raportu za IV kw. 2015 r. Zasada dot. wyceny nieruchomości:

„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.”

został zastąpiony:

„Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – z zachowaniem zasady ostrożności.”

Przy stabilnych cenach na rynku wtórnym nieruchomości sporządzanie wyceny nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę obciąża Grupę Kapitałowe znaczącymi kosztami. Z tego względu, obserwując stabilność cen Zarząd Spółki dokonał zmiany, której celem jest odzwierciedlanie wartości godziwej aktywów i pasywów bez ponoszenia zbędnych kosztów.

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 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).

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.

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 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%

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.

Inwestycje

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 – z zachowaniem zasady ostrożności.

Leasing

Spółka w okresie, którego dotyczy sprawozdanie, była 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 ujemowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

Obecnie żadna ze spółek Grupy nie jest stroną umów leasingowych.

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.

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.

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.

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.

Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przychody i koszty

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.

Koszty

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.

4. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

I. Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Grupa Kapitałowa Emitenta (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą grupą działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku na poziomie ok. 70% (według szacunków własnych w oparciu o dane UOKiK i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce). Oferta Grupy Kapitałowej Emitenta skierowana jest do osób starszych – Seniorów pow. 65 roku życia, którzy są właścicielami nieruchomości mieszkalnych i potrzebują dodatkowych źródeł utrzymania. W zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne wypłacane w postaci renty miesięcznej oraz dożywotnie prawo do zamieszkiwania nieruchomości Seniorzy przenoszą własność nieruchomości na Spółkę zależną Emitenta, która po śmierci Seniora zbywa nieruchomość realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC).

Źródłami przychodu Emitenta są:

1. Wynagrodzenie z tytułu doprowadzania do zawierania umów hipoteki odwróconej;
2. Wynagrodzenie z tytułu zarządzania portfelem nieruchomości pozyskanych w wyniku zawartych umów hipoteki odwróconej;
3. Wynagrodzenie z tytułu zbycia nieruchomości z portfela;
4. Wynagrodzenie za świadczenie usług administracyjnych.

Źródłami przychodu Spółki zależnej Emitenta są:

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

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Grupa Kapitałowa Emitenta zbudowała bazę ponad 50 tys. potencjalnych klientów oraz osiągnęła największą rozpoznawalności marki wśród podmiotów oferujących hipotekę odwróconą w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.). Ponadto Grupa Kapitałowa Emitenta w listopadzie 2013 r. przeprowadziła pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów wg. metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Grupy Kapitałowej to aktywni promotorzy Grupy, którzy poleciliby ofertę Grupy innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Grupie ocenę 5 i więcej. W badaniu Grupa Kapitałowa Emitenta uzyskała wynik NPS 35. Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15. Firmy, które osiągają wyższy wynik powinny zatem rozwijać się w tempie wyższym niż gospodarka, natomiast 7-punktowy wzrost NPS koreluje z 1% wzrostem sprzedaży. Net Promoter Score (NPS) to metodologia badania satysfakcji klientów wykorzystywana między innymi przez Philips, GE, Apple, American Express.

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się struktury mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym

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

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami dostępu do Seniorów akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu w ostatnich latach przeprowadzonych zostało 6 ogólnopolskich kampanii reklamowych w telewizji oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Grupa Kapitałowa Emitenta 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. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

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

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

II. Analiza wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za II kwartał 2017

W II kwartale 2017 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nie wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki.

Grupa Kapitałowa w okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. zanotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 50,3% do poziomu 1 169 tys. zł, na co głównie złożył się wzrost zysków z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikający z większej niż w II kwartale 2016 r. wartości nowych umów renty odpłatnej i dożywocia oraz istotnego wzrostu liczby uwalnianych nieruchomości.

W II kw. 2017 r. Grupa Kapitałowa pozyskała nieruchomości o wartości rynkowej bez uwzględnienia obciążenia dożywociem 1 963 tys. zł, w stosunku do 1 056 tys. zł w II kw. 2016 r. Zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 207 tys. zł wynikały z uwolnienia się 15 nieruchomości w okresie i wygaśnięcia umów renty i dożywocia (rozwiązania zobowiązań). W II kwartale 2017 r. Grupa Kapitałowa nie zanotowała zysków ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec II kw. 2017 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Grupa Kapitałowa zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wynosiła 275 w stosunku do 259 umów na koniec II kw. 2016 roku. Od początku działalności do końca II kw. 2017 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 64,5 mln zł w stosunku do 59 mln zł na koniec II kw. 2016 r. Od początku działalności Grupy Kapitałowej Emitenta do końca II kw. 2017 roku wygasło 86 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 21,5 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem).

Pomimo zawierania nowych umów hipoteki odwróconej tempo uwalniania się dotychczas pozyskanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości wpłynęło na utrzymanie kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów w II kw. 2017 r. na zbliżonym poziomie do poziomu zanotowanego w II kw. 2016 r. Wartość odsetek z tego tytułu spadła nieznacznie z poziomu 163 tys. zł w II kw. 2016 r. do 152 tys. zł w II kw. 2017 r. W II kw. 2017 r. Grupa Kapitałowa zanotowała stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 87 tys. zł. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych w II kwartale 2017 r. były wyższe o 15 tys. zł i wyniosły 101 tys. zł, natomiast straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych były niższe o 53 tys. zł, niż w II kw. 2016 r. i wyniosły 42 tys. zł.

Pomimo wzrostu przychodów ze sprzedaży jednoczesny wzrost kosztów działalności operacyjnej wpłynął na osiągnięcie wyniku operacyjnego w II kw. 2017 r. na zbliżonym poziomie w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (odpowiednio -121 tys. zł i 103 tys. zł). W II kw. 2017 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i dożywocia) wzrosła o 334 tys. zł do poziomu 876 tys. zł w II kw. 2017 r. Wzrost tych pozycji kosztów operacyjnych związany był z wdrożeniem nowej strategii marketingowej – zatwierdzonej w styczniu br. Dodatkowo saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w II kw. 2017 r. było ujemne i wyniosło -33 tys. zł. W II kw. 2017 r. strata operacyjna wyniosła 121 tys. zł, w porównaniu do straty operacyjnej 103 tys. zł w II kw. 2016 r.

Grupa Kapitałowa zanotowała w II kw. 2017 roku poziom kosztów finansowych (252 tys. zł) zbliżony do analogicznego okresu roku poprzedniego. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Grupa Kapitałowa wykazała w II kw. 2017 r. wynik netto na poziomie -373 tys. zł, zbliżony do wyniku netto roku poprzedniego (-352 tys. zł).

Na koniec II kw. 2017 r. suma bilansowa wzrosła o 3,5% do poziomu 30 378 tys. zł w stosunku do wartości 29 356 tys. zł na koniec II kw. 2016 r. Wzrost sumy bilansowej po stronie aktywów wynikał przede wszystkim ze wzrostu wartości netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości do poziomu 30 160 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec II kw. 2017 r. w stosunku do 29 240 tys. zł. na koniec II kw. 2016 r. Na koniec II kw. 2017 r. spadła również wartość należności długoterminowych z poziomu 116 tys. zł na koniec II kw. 2016 r. do poziomu 91 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość aktywów obrotowych spadła do poziomu 163 tys. zł z poziomu 1 200 tys. zł. Poziom środków pieniężnych spadł do wartości 4 tys. zł na koniec II kw. 2017 r. z poziomu 1 026 tys. zł na koniec II kw. 2016 r., natomiast wartość należności krótkoterminowych wzrosła o 52 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec II kw. 2017 r. osiągnął poziom 9 231 tys. zł, co stanowiło spadek o 8,7% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec II kw. 2016 r. (10 105 tys. zł). Ujemny wpływ na poziom kapitałów własnych wpływ miało zwiększenie straty netto.

Na koniec II kw. 2017 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 7 510 tys. – niższym niż na koniec II kw. 2016 r. (17 243 tys. zł) w głównej mierze w wyniku przeniesienia wartości zobowiązań z tytułu emisji obligacji do pozycji zobowiązań krótkoterminowych oraz spłaty zobowiązań z tytułu kredytu bankowego. Wartość zobowiązań długoterminowych z tyt. umów dożywocia spadła o 379 tys. zł.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła znacząco z poziomu 2 956 tys. zł na koniec II kw. 2016 r. do 13 523 tys. zł. na koniec II kw. 2017 r., na co wpływ miało m. in. zwiększenie zaangażowania finansowego jednostek powiązanych (zwiększenie stanu o 1 940 tys. zł r/r). Dodatkowo zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek zanotowały wzrost o 8 630 tys. zł (r/r) na koniec II kw. 2017 r., głównie w wyniku przeniesienia wartości zobowiązań z tytułu emisji obligacji (termin spłaty obligacji do 12 miesięcy). Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów dożywocia wzrosły z poziomu 632 tys. zł na koniec II kw. 2016 r. do 692 tys. zł na koniec II kw. 2017 r.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w II kw. 2017 r. ukształtowały się na poziomie -956 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -672 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 1 096 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu odsetek w wysokości 251 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w II kw. 2017 r. było dodatnie i wyniosło 575 tys. zł i w całości wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było również dodatnie i wyniosło 1 395 tys. zł.

W II kw. 2017 r. Grupa Kapitałowa zanotowała ujemne saldo z działalności finansowej na poziomie 144 tys. zł. W II kw. 2017 r. Grupa Kapitałowa odnotowała wpływy z tytułu tej działalności w wysokości 596 tys. zł, głównie od Total FIZ (wiodący akcjonariusz Emitenta) na podstawie umowy wekslowej (w zamian za wystawienie na rzecz Total FIZ weksła, który winien zostać spłacony przez Emitenta nie później niż do 29 grudnia 2017 r.). Po stronie wydatków finansowych w kwocie 740 tys. zł zanotowanych w II kw. 2017 r. należy przede wszystkim zaliczyć spłatę kredytów – w wysokości 400 tys. zł oraz odsetek w wysokości 198 tys. zł oraz płatności wobec Seniorów – część kapitałowa w wysokości 138 tys. zł.

5. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym.

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Nie dotyczy. Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2017 r. do 30.06.2017 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

W II kwartale 2017 r. Spółka poniosła nakłady w kwocie 22,4 tys. zł na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań. Nakłady te zostały przeznaczone na optymalizację posiadanego przez Spółkę innowacyjnego systemu informatycznego CRM służącego do obsługi klientów i archiwizacji dokumentów.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. (jednostka dominująca) posiada jedną jednostkę zależną – spółkę Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której posiada 1.657.699 sztuk akcji i głosów na WZA, co stanowi 99,9999% udziału w kapitale zakładowym i 99,9999% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA.

9. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Nie dotyczy. Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu Spółki kształtuje się następująco:

<i>L.p.</i>	<i>AKCJONARIUSZ</i>	<i>LICZBA AKCJI</i>	<i>LICZBA GŁOSÓW</i>	<i>UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)</i>	<i>UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)</i>
1.	<i>Total FIZ S.A.</i>	5 465 621	5 465 621	82,02%	82,02%
2.	<i>Robert Majkowski</i>	254 000	254 000	3,81%	3,81%
3.	<i>Pozostali</i>	944 379	944 379	14,17%	14,17%
	ŁĄCZNIE	6 664 000	6 664 000	100,00%	100,00%

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.

Stan zatrudnienia na 30 czerwca 2017 r.:

- zatrudnienie w osobach: 10 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: 9,5 etatu