

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



## **RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2019 r.**

**Warszawa, dnia 13 listopada 2019 r.**

## Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 r. – dane w PLN.....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	16
3. 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. ....	21
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	26
5. 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. ....	27
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	28
7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	29
8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	30
9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych. ....	31
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	32
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. ....	33

## 1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 r. – dane w PLN.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym jako dane porównywalne za III kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w III kwartale 2018 r. tworzył Emitent wraz ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.). Powyższe pozwoliło na zachowanie porównywalności danych finansowych Emitenta za III kwartał 2019 r. w odniesieniu do III kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).

### Bilans

Aktywa		2019-09-30	2018-09-30
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>30 326 074,85</b>	<b>29 550 346,03</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	-	<b>5 567,98</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	5 567,98
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	-	-
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>55 354,65</b>	<b>79 078,04</b>
1.	Środki trwałe	55 354,65	79 078,04
	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	55 354,65	79 078,04
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>91 742,08</b>	<b>91 102,48</b>
1.	Od jednostek powiązanych	-	-

2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	91 742,08	91 102,48
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>30 178 978,12</b>	<b>29 374 597,53</b>
1.	Nieruchomości	30 178 978,12	29 374 597,53
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	-	-
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>652 300,24</b>	<b>235 647,15</b>

<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>5 661,40</b>	<b>-</b>
1.	Materiały		-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	5 661,40	-
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>135 418,26</b>	<b>96 164,29</b>
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	135 418,26	96 164,29
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	102,35
	- do 12 miesięcy	-	102,35
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34 753,86	3 876,39
	c) inne	100 664,40	92 185,55
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>474 510,96</b>	<b>63 720,38</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	474 510,96	63 720,38
	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	9 920,56
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	9 920,56	9 920,56
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	464 590,40	53 799,82
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	464 590,40	53 799,82
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>36 709,62</b>	<b>75 762,48</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitały podstawowe</b>	-	-
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>30 978 375,09</b>	<b>29 785 993,18</b>

Pasywa		2019-09-30	2018-09-30
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>11 552 432,15</b>	<b>13 046 646,23</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>867 400,00</b>	<b>867 400,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>36 529 070,30</b>	<b>36 531 091,00</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym</b>	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	-	-
	- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
<b>V.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	-	-
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>24 119 377,59</b>	<b>22 757 733,55</b>
<b>VII.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 724 660,56</b>	<b>1 594 111,22</b>

VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Kapitał mniejszości	-	-
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 425 942,94	16 739 346,95
I.	Rezerwy na zobowiązania	868 635,25	987 991,68
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	13 649,37	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	13 649,37	-
3.	Pozostałe rezerwy	854 985,88	987 991,68
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	854 985,88	987 991,68
II.	Zobowiązania długoterminowe	10 647 751,75	9 953 462,20
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	10 647 751,75	9 953 462,20
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) inne	48 026,93	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	10 599 724,82	9 953 462,20
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 909 555,94	5 690 393,07
1.	Wobec jednostek powiązanych	6 953 575,34	4 579 687,67
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	6 953 575,34	4 579 687,67
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-

	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
<b>3.</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>953 298,78</b>	<b>1 108 023,58</b>
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) zobowiązania finansowe - leasingowe	22 376,28	22 376,28
	d) inne zobowiązania finansowe	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	755 269,48	667 211,88
	f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	144 695,86	373 480,09
	- do 12 miesięcy	144 695,86	373 480,09
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h) zobowiązania wekslowe	-	-
	i) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	23 529,11	33 678,81
	j) CIT	-	-
	k) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	l) inne	7 428,05	11 276,52
<b>4.</b>	<b>Fundusze specjalne</b>	<b>2 681,82</b>	<b>2 681,82</b>
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>107 500,00</b>
<b>1.</b>	<b>Ujemna wartość firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2.</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>107 500,00</b>
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	107 500,00
<b>Pasywa razem</b>		<b>30 978 375,09</b>	<b>29 785 993,18</b>



## Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat		za okres	za okres	za okres	za okres
Wariant porównawczy		01.01.2019 r. – 30.09.2019 r.	01.01.2018 r. – 30.09.2018 r.	01.07.2019 r. – 30.09.2019 r.	01.07.2018 r. – 30.09.2018 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 220 513,04</b>	<b>3 714 160,36</b>	<b>701 861,07</b>	<b>673 409,30</b>
	- 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	2 397 751,85	2 833 251,63	491 690,24	500 511,65
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	541 861,19	607 308,73	134 470,83	95 897,65
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	280 900,00	273 600,00	75 700,00	77 000,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 337 893,74</b>	<b>5 182 788,66</b>	<b>1 217 737,91</b>	<b>1 718 129,54</b>
I.	Amortyzacja	20 974,13	24 951,15	5 930,82	8 317,05
II.	Zużycie materiałów i energii	116 699,78	58 212,03	39 601,55	31 428,28
III.	Usługi obce	1 273 595,87	1 722 217,71	376 796,24	528 306,73
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	95 781,27	76 228,16	10 932,68	41 510,26
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	676 995,69	629 240,52	207 082,86	227 111,44
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	81 057,40	77 512,35	23 307,54	27 318,31
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	987 363,37	1 016 592,15	200 298,01	395 610,95
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	543 343,51	519 510,68	183 207,67	173 250,99
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12 208,41	36 831,66	-	4 844,78
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	513 874,31	614 792,25	170 580,54	204 930,75
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	16 000,00	406 700,00	-	75 500,00
<b>C.</b>	<b>Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>- 1 117 380,70</b>	<b>- 1 468 628,30</b>	<b>- 515 876,84</b>	<b>- 1 044 720,24</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>481 678,39</b>	<b>51 088,26</b>	<b>107 407,02</b>	<b>12 246,93</b>
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-

II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	481 678,39	51 088,26	107 407,02	12 246,93
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>837 403,45</b>	<b>3 355,34</b>	<b>123 402,44</b>	<b>0,30</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	837 403,45	3 355,34	123 402,44	0,30
<b>F.</b>	<b>Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 1 473 105,76</b>	<b>- 1 420 895,38</b>	<b>- 531 872,26</b>	<b>- 1 032 473,61</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>757,24</b>	<b>200,05</b>	<b>189,34</b>	<b>90,42</b>
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:	757,24	200,05	189,34	90,42
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	-	-	-	-
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>252 312,04</b>	<b>173 415,89</b>	<b>100 209,04</b>	<b>60 961,33</b>
I.	Odsetki, w tym:	251 016,19	173 403,25	98 968,04	60 948,69
	- dla jednostek powiązanych	241 969,86	169 956,17	97 956,15	59 868,29
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	12,64	-	12,64
IV.	Inne	1 295,85	-	1 241,00	-
<b>I.</b>	<b>Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>J.</b>	<b>Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>- 1 724 660,56</b>	<b>- 1 594 111,22</b>	<b>- 631 891,96</b>	<b>- 1 093 344,52</b>
<b>K.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-	-	-

<b>M.</b>	<b>Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	-	-	-	-
<b>N.</b>	<b>Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	- 1 724 660,56	- 1 594 111,22	- 631 891,96	- 1 093 344,52
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	-	-	-	-
<b>I.</b>	Część bieżąca	-	-	-	-
<b>II.</b>	Część odroczone	-	-	-	-
<b>P.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-	-	-
<b>R.</b>	<b>Zyski (Straty) mniejszości</b>	-	-	-	-
<b>S.</b>	<b>Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	- 1 724 660,56	- 1 594 111,22	- 631 891,96	- 1 093 344,52

### Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2019 r. – 30.09.2019 r.	01.01.2018 r. – 30.09.2018 r.	01.07.2019 r. – 30.09.2019 r.	01.07.2018 r. – 30.09.2018 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	- 1 724 660,56	- 1 594 111,22	- 631 891,96	- 1 093 344,52
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	- 2 500 350,39	- 2 709 521,56	- 518 536,91	- 495 894,57
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
3.	Amortyzacja	20 974,13	24 951,15	5 930,82	8 317,05
4.	Odpis wartości firmy	-	-	-	-
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	250 258,95	173 203,20	98 778,70	60 858,27
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 3 107 515,06	- 3 424 584,19	- 763 908,35	- 783 190,28
9.	Zmiana stanu rezerw	478 162,62	376 566,40	170 580,54	204 930,75
10.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
11.	Zmiana stanu należności	- 50 252,11	31 330,69	1 576,08	- 33 207,14
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 120 018,35	33 088,79	- 37 009,31	- 24 120,66
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	28 039,43	75 922,40	5 514,61	70 517,44
14.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	- 4 225 010,95	- 4 303 632,78	- 1 150 428,87	- 1 589 239,09
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	2 778 255,71	4 178 301,07	724 185,34	1 122 517,42
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 684 000,00	4 142 500,00	715 000,00	1 101 500,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	757,24	200,05	189,34	90,42
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	757,24	200,05	189,34	90,42
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	757,24	200,05	189,34	90,42
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	93 498,47	35 601,02	8 996,00	20 927,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	-	-	-	-

1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>2 778 255,71</b>	<b>4 178 301,07</b>	<b>724 185,34</b>	<b>1 122 517,42</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		-	-	-
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>2 300 000,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>700 000,00</b>
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	2 300 000,00	700 000,00	1 000 000,00	700 000,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>674 914,35</b>	<b>551 775,93</b>	<b>219 416,54</b>	<b>190 061,19</b>
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	-	-	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	651 865,56	538 095,91	211 580,85	185 499,76
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	13 972,46	10 317,64	6 793,80	3 481,23
8.	Odsetki	9 076,33	3 362,38	1 041,89	1 080,20
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>1 625 085,65</b>	<b>148 224,07</b>	<b>780 583,46</b>	<b>509 938,81</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>178 330,41</b>	<b>22 892,36</b>	<b>354 339,93</b>	<b>43 217,14</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>178 330,41</b>	<b>22 892,36</b>	<b>354 339,93</b>	<b>43 217,14</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-	-
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>286 259,99</b>	<b>30 907,46</b>	<b>110 250,47</b>	<b>10 582,68</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>464 590,40</b>	<b>53 799,82</b>	<b>464 590,40</b>	<b>53 799,82</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-	-

## Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres	
		01.01.2019 r. – 30.09.2019 r.	01.01.2018 r. – 30.09.2018 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 007,45</b>
	- korekty błędów	-	-
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 007,45</b>
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	867 400,00	867 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	.....	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	....	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>867 400,00</b>	<b>867 400,00</b>
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	36 531 091,00	36 545 341,00
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	- 2 020,70	- 14 250,00
	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	- 2 020,70	- 14 250,00
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	- 2 020,70	- 14 250,00
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>36 529 070,30</b>	<b>36 531 091,00</b>
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	-	-
	.....	-	-
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
		.....	-	-
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		-	-
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)		-	-
	.....		-	-
<b>8.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		- 22 757 733,55	- 18 673 400,01
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 22 757 733,55	- 18 673 400,01
a)	zwiększenie (z tytułu)		- 1 361 644,04	- 4 084 333,54
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		- 1 361 644,04	- 4 084 333,54
	- inne		-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)		-	-
	- inne		-	-
<b>8.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 24 119 377,59</b>	<b>- 22 757 733,55</b>
<b>8.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 24 119 377,59</b>	<b>- 22 757 733,55</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>		<b>- 1 724 660,56</b>	<b>- 1 594 111,22</b>
a)	zysk netto		-	-
b)	strata netto		- 1 724 660,56	- 1 594 111,22
c)	odpisy z zysku		-	-
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>11 552 432,15</b>	<b>13 046 646,23</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>11 552 432,15</b>	<b>13 046 646,23</b>

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

### Znaczące zasady rachunkowości

#### 1.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) [„Ustawa”].

#### 1.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ich ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

#### 1.3. Środki trwałe

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

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół 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, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %
Samochody osobowe	20 %
Inne środki trwałe	20 %



Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

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

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

#### 1.4. Inwestycje

##### 1.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

##### 1.4.2. Inwestycje w nieruchomości

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

#### 1.5. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

## 1.6. Należności i zobowiązania

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

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

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

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

## 1.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

## 1.8. Rozliczenia międzyokresowe

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

#### 1.9. Rezerwy

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

#### 1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 1.11. Przychody i koszty

##### 1.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

##### 1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

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

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

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

- wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
  - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
  - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

### 1.11.3. Koszty

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

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

- 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.

**3. 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 Emitenta (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.)**

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC). Spółka wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej. Po śmierci Seniora zbywa nieruchomości realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości.

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą spółką 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).

Ponadto Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

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

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

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 dwóch 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 przeprowadzał ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadził szereg innych akcji promocyjnych. Emitent wydaje m.in. 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 portal internetowy poświęcony Seniorom – [www.zycieseniora.com](http://www.zycieseniora.com). Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM S.A. 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 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. Powyższe działania znajdują odzwierciedlenie w bardzo wysokiej rozpoznawalności marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group).

## **II. Analiza wyników finansowych Emitenta za III kwartał 2019**

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym jako dane porównywalne za III kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w trzecim kwartale 2018 r. tworzył Emitent wraz ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.). Powyższe pozwoliło na zachowanie porównywalności danych finansowych za trzeci kwartał 2019 r. w odniesieniu do trzeciego kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).



W III kwartale 2019 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nie wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki.

Emitent w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r. zanotował wyższe o 4,2% przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2019 r. w wysokości 702 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 492 tys. zł (o 1,8% mniejsze, niż w trzecim kwartale 2018 r., - co wynika z mniejszej wartości nieruchomości objętych zawartymi umowami z Seniorami) wynikające z zawarcia 5 (w stosunku do 9 umów w trzecim kwartale 2018 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie. Warto dodać, że w ostatnich dwóch-trzech latach wzrasta udział kosztu alternatywnego (wzrosły koszty najmu nieruchomości mieszkalnych, co zwiększa tzw. obciążenie prawem dożywocia) pomniejszający pozyskiwane aktywa, co wpływa na mniejszy niż dotychczas jednostkowy przychód wynikający z zawarcia umowy renty / o dożywocie z Klientem. W latach ubiegłych obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wynosiło ok. 43%, a w bieżącym kwartale przekroczyło 61%. Zmiana ta oznacza, że w bieżącym roku oraz kwartale zanotowano niższe niż oczekiwano przychody, jednak w następnym okresie te umowy będą generować wyższe od przeciętnych przychody z tytułu aktualizacji wartości inwestycji (aktualizacji umów renty/o dożywocie).

Zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 134 tys. zł wynikały z uwolnienia się 4 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań). W analogicznym okresie roku poprzedniego zyski z tego tytułu wyniosły 96 tys. zł.

W III kwartale 2019 r. Emitent sprzedał 3 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 715 tys. zł i zanotował zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 75 tys. zł, przy jednoczesnym braku zaewidencjonowanych strat ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (te transakcje, których przychody ze sprzedaży były niższe od wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego). W analogicznym okresie roku poprzedniego transakcje sprzedaży nieruchomości, na których Grupa Kapitałowa zanotowała ujemny wynik wygenerowały stratę na poziomie 76 tys. zł, a zysk na tego typu transakcjach w trzecim kwartale 2019 r. wyniósł 77 tys. zł.

Na koniec września 2019 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 360 w relacji do 326 umów na koniec III kw. 2018 roku.

Od początku działalności do końca III kw. 2019 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 85,5 mln zł w stosunku do 77,4 mln zł na koniec III kw. 2018 roku. Od początku działalności do końca III kw. 2019 roku wygasły 132 umowy o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 31,5 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy).

Zawieranie nowych umów hipoteki odwróconej pomimo utrzymującego się tempa uwalniania się dotychczas pozyskanych przez Emitenta nieruchomości wpłynęło na utrzymanie się kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów w III kw. 2019 r. na zbliżonym poziomie do zanotowanego w III kw. 2018 r. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła nieznacznie z poziomu 173 tys. zł w III kw. 2018 r. do 183 tys. zł w III kw. 2019 r. W III kw. 2018 r. Emitent nie zanotował strat z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w porównaniu do 5 tys. zł strat w analogicznym okresie roku poprzedniego). Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych w III kwartale 2019 r. wyniosły 171 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 205 tys. zł.

Wzrost wartości przychodów ze sprzedaży oraz niższa wartość kosztów usług obcych oraz pozostałych kosztów rodzajowych wpłynęły na poprawę wyniku operacyjnego w III kw. 2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego do poziomu -532 tys. zł z poziomu -1 032 tys. zł. Łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) zmniejszyła się z poziomu 1 260 tys. zł w III kw. 2018 r. do poziomu 864 tys. zł.

Emitent zanotował w III kw. 2019 roku poziom kosztów finansowych (100 tys. zł) o 39 tys. zł wyższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w III kw. 2018 r. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w trzecim kw. 2019 r. stratę netto na poziomie -632 tys. zł, niższą o 461 tys. zł, niż wykazana przez Emitenta w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na ostatni dzień września 2019 r. wartość sumy bilansowej wzrosła o 4,0% do poziomu 30 978 tys. zł w stosunku do wartości 29 786 tys. zł na koniec trzeciego kw. 2018 r. Po stronie aktywów wartość netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości wzrosła do poziomu 30 179 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec III kw. 2019 r. w stosunku do 29 375 tys. zł na koniec III kw. 2018 r. Na koniec września 2019 r. wartość należności długoterminowych była zbliżona do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego – na poziomie 92 tys. zł, natomiast łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zmniejszyła się o 24 tys. zł na koniec III kw. 2019 r. do poziomu 55 tys. zł.

Na dzień 30 września 2019 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 652 tys. zł z poziomu 236 tys. zł na koniec III kw. 2018 r., do czego w głównej mierze przyczynił się wzrost poziomu środków pieniężnych o 411 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec III kw. 2019 r. osiągnął poziom 11 552 tys. zł, co stanowiło spadek o 11,5% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec III kw. 2018 r. (13 047 tys. zł). Główny wpływ na zmniejszenie poziomu kapitałów własnych miała zrealizowana strata netto.

Łączna wartość rezerw na zobowiązania zmniejszyła się z poziomu 988 tys. zł na koniec września 2018 r. do wartości 869 tys. zł na dzień 30 września 2019 r. co wynikało z (niższej wysokości zawiązanych rezerw na zobowiązania z tytułu rent dożywocia, szacowanych na podstawie lat poprzednich). Na koniec III kw. 2019 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 10 648 tys. – wyższym niż na koniec III kw. 2018 r. (9 953 tys. zł) w głównej mierze w wyniku wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie. Wzrost zobowiązań o 694 tys. zł, poza zwiększeniem liczby zawartych umów renty / o dożywocie, związany był również z przeliczeniem wartości zobowiązań z tytułu rent po publikacji przez GUS zaaktualizowanych tablic trwania życia oraz uwzględnieniem wzrostu inflacji w III kw. 2019 r. Wartość zobowiązań krótkoterminowych zwiększyła się z poziomu 5 690 tys. zł na koniec III kw. 2018 r. do 7 910 tys. zł. na koniec III kw. 2019 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo ukształtowało się na poziomie 6 954 tys. zł. Ponadto na koniec września 2019 r., w porównaniu ze stanem na koniec III kw. 2018 r., Emitent wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 755 tys. zł) o 88 tys. zł wyższe, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług uległy zmniejszeniu o 229 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w trzecim kw. 2019 r. ukształtowały się na poziomie -1 150 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 589 tys. zł. Wpływ na ujemną wartość przepływów z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 764 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 171 tys. zł. Korekta stanu zobowiązań krótkoterminowych (niefinansowych) w wysokości 37 tys. zł wpłynęła ujemnie na stan środków pieniężnych. Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w III kw. 2019 r. było dodatnie i wyniosło



724 tys. zł i praktycznie 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 1 123 tys. zł. W III kw. 2019 r. Emitent zanotował dodatnie przepływy z działalności finansowej na poziomie 781 tys. zł, na co przede wszystkim złożyły się wpływy z tytułu zawarcia umowy wekslowej z głównym akcjonariuszem Emitenta w kwocie 1 000 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów – część kapitałowa w wysokości 212 tys. zł.

**4. 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.

**5. 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.

- 6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W III kwartale 2019 r. Spółka nie poniosła nakładów na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań.

## **7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.**

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

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

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

- 9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych.**

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

## 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:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	7 475 887	7 475 887	86,19%	86,19%
2.	Robert Majkowski	261 500	261 500	3,01%	3,01%
3.	Pozostali	936 613	936 613	10,80%	10,80%
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>8 674 000</b>	<b>8 674 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Zarząd Spółki



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

Stan zatrudnienia na 30 września 2019 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 8 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 8,4 etatów