

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



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

**Warszawa, dnia 14 sierpnia 2019 r.**

## Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2019 r. do 30.06.2019 r. – dane w PLN.....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	14
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. ....	19
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	24
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. ....	25
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2019 r. do 30.06.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	26
7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	27
8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	28
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. ....	29
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	30
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. ....	31

## 1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.04.2019 r. do 30.06.2019 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 II kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w II 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 II kwartał 2019 r. w odniesieniu do II kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).

### Bilans

Aktywa		2019-06-30	2018-06-30
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>30 213 285,47</b>	<b>29 411 957,68</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	-	<b>7 954,21</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	7 954,21
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>61 285,47</b>	<b>85 008,86</b>
1.	Środki trwałe	61 285,47	85 008,86
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	61 285,47	85 008,86
e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III.</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>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>30 060 257,92</b>	<b>29 227 892,13</b>
1.	Nieruchomości	30 060 257,92	29 227 892,13
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	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-
-	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>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	299 389,60	142 240,31
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	136 994,34	62 957,15
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	136 994,34	62 957,15
	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	34 481,66	2 144,00
	c) inne	102 512,68	60 813,15
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>120 171,03</b>	<b>20 503,24</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	120 171,03	20 503,24
	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	110 250,47	10 582,68
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	110 250,47	10 582,68
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>42 224,23</b>	<b>58 779,92</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitały podstawowe</b>	-	-
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>30 512 675,07</b>	<b>29 554 197,99</b>

<b>Pasywa</b>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>12 184 324,11</b>	<b>14 139 993,11</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>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	- 24 119 377,59	- 22 757 731,19
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	- 1 092 768,60	- 500 766,70
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>18 328 350,96</b>	<b>15 414 204,88</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>698 054,71</b>	<b>783 060,93</b>
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	684 405,34	783 060,93
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	684 405,34	783 060,93
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 788 584,08</b>	<b>9 697 088,60</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	<b>10 788 584,08</b>	<b>9 697 088,60</b>
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	51 682,61	65 866,53
	d) inne	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	10 736 901,47	9 631 222,07
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 841 712,17</b>	<b>4 914 055,35</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	5 855 619,19	3 819 819,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	5 855 619,19	3 819 819,18
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	983 411,16	1 091 554,35
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

	c)	zobowiązania finansowe - leasingowe	-	-
	d)	inne zobowiązania finansowe	22 376,28	22 376,28
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	747 523,56	626 621,99
	f)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	163 740,56	352 890,66
		- do 12 miesięcy	163 740,56	352 890,66
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	41 012,20	32 240,80
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	848,99	-
	l)	inne	7 909,57	57 424,62
4.		Fundusze specjalne	2 681,82	2 681,82
<b>IV.</b>		<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	<b>20 000,00</b>
1.		Ujemna wartość firmy	-	-
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	-	20 000,00
		- długoterminowe	-	-
		- krótkoterminowe	-	20 000,00
<b>Pasywa razem</b>			<b>30 512 675,07</b>	<b>29 554 197,99</b>

## Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat		za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.	za okres 01.04.2019 r. – 30.06.2019 r.	za okres 01.04.2018 r. – 30.06.2018 r.
Wariant porównawczy					
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 518 651,97</b>	<b>3 040 751,06</b>	<b>1 245 185,83</b>	<b>1 493 561,49</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	1 906 061,61	2 332 739,98	930 094,62	1 190 537,29
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	407 390,36	511 411,08	213 991,21	180 024,20
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	205 200,00	196 600,00	101 100,00	123 000,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 120 155,83</b>	<b>3 464 659,12</b>	<b>1 400 901,25</b>	<b>1 570 572,61</b>
I.	Amortyzacja	15 043,31	16 634,10	6 726,26	8 317,05
II.	Zużycie materiałów i energii	77 098,23	26 783,75	39 686,56	16 392,43
III.	Usługi obce	896 799,63	1 193 910,98	434 018,46	577 452,68
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	84 848,59	34 717,90	68 878,60	3 166,58
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	469 912,83	402 129,08	237 160,16	208 564,67
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	57 749,86	50 194,04	28 221,93	23 792,92
	- emerytalne	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	787 065,36	620 981,20	205 822,11	312 832,34
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	360 135,84	346 259,69	179 465,53	172 947,97
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12 208,41	31 986,88	12 208,41	22 175,22
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	343 293,77	409 861,50	172 713,23	204 930,75
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	16 000,00	331 200,00	16 000,00	20 000,00
<b>C.</b>	<b>Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>- 601 503,86</b>	<b>- 423 908,06</b>	<b>- 155 715,42</b>	<b>- 77 011,12</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>374 271,37</b>	<b>38 841,33</b>	<b>320 378,19</b>	<b>10 217,32</b>
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	374 271,37	38 841,33	320 378,19	10 217,32



<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>714 001,01</b>	<b>3 355,04</b>	<b>714 001,01</b>	<b>453,86</b>
I.	Strata ze zbycia aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	714 001,01	3 355,04	714 001,01	453,86
<b>F.</b>	<b>Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 941 233,50</b>	<b>- 388 421,77</b>	<b>- 549 338,24</b>	<b>- 67 247,66</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>567,90</b>	<b>109,63</b>	<b>437,86</b>	<b>63,34</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:	567,90	109,63	437,86	63,34
	- 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>152 103,00</b>	<b>112 454,56</b>	<b>79 897,26</b>	<b>56 463,48</b>
I.	Odsetki, w tym:	152 048,15	112 454,56	79 842,41	56 463,48
	- dla jednostek powiązanych	144 013,71	110 087,88	78 726,04	55 348,15
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	54,85	-	54,85	-
<b>I.</b>	<b>Zysk (Strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>- 1 092 768,60</b>	<b>- 500 766,70</b>	<b>- 628 797,64</b>	<b>- 123 647,80</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	-	-	-	-
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-	-	-
<b>L.</b>	<b>Zysk (Strata) netto (I-J-K)</b>	<b>- 1 092 768,60</b>	<b>- 500 766,70</b>	<b>- 628 797,64</b>	<b>- 123 647,80</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.	01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.	01.04.2019 r. – 30.06.2019 r.	01.04.2018 r. – 30.06.2018 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	- 1 092 768,60	- 500 766,70	- 628 797,64	- 123 647,80
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	- 1 981 813,48	-2 213 626,79	-1 183 966,33	-1 379 067,08
1.	Amortyzacja	15 043,31	16 634,10	6 726,26	8 317,05
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	151 480,25	112 344,93	79 404,55	- 10 365,43
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 2 343 606,71	-2 641 393,91	- 956 573,50	-1 458 834,04
5.	Zmiana stanu rezerw	307 582,08	171 635,65	170 580,54	193 653,57
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
7.	Zmiana stanu należności	- 51 828,19	64 537,83	- 7 231,54	54 159,96
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 83 009,04	57 209,45	- 472 087,05	- 162 409,78
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	22 524,82	5 404,96	- 4 785,59	- 3 588,42
10.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	- 3 074 582,08	-2 714 393,69	-1 812 763,97	-1 502 714,89
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	2 054 070,37	3 055 783,65	1 131 413,01	1 645 798,59
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 969 000,00	3 041 000,00	1 097 000,00	1 643 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	567,90	109,63	437,86	63,34
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	567,90	109,63	437,86	63,34
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	567,90	109,63	437,86	63,34
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	84 502,47	14 674,02	33 975,15	2 735,25
<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>2 054 070,37</b>	<b>3 055 783,65</b>	<b>1 131 413,01</b>	<b>1 645 798,59</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		-	-	-
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 300 000,00</b>	-	<b>800 000,00</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	1 300 000,00	-	<b>800 000,00</b>	-
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>455 497,81</b>	<b>361 714,74</b>	<b>216 582,07</b>	<b>181 573,05</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.	Spląty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	440 284,71	352 596,15	211 854,43	177 018,40
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	7 178,66	6 836,41	3 611,27	3 439,26
8.	Odsetki	8 034,44	2 282,18	1 116,37	1 115,39
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>844 502,19</b>	<b>- 361 714,74</b>	<b>583 417,93</b>	<b>- 181 573,05</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>- 176 009,52</b>	<b>- 20 324,78</b>	<b>- 97 933,03</b>	<b>- 38 489,35</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>- 176 009,52</b>	<b>- 20 324,78</b>	<b>- 97 933,03</b>	<b>- 38 489,35</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>208 183,60</b>	<b>49 072,03</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>110 250,47</b>	<b>10 582,68</b>	<b>110 250,57</b>	<b>10 582,68</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

## Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w połączonym kapitale własnym		za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.	za okres 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>13 279 113,41</b>	<b>14 655 009,81</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>14 655 009,81</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	36 545 344,74
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	- 2 020,70	- 14 253,74
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	- 2 020,70	- 14 253,74
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	- 14 250,00
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	- 2 020,70	- 3,74
<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	- 4 084 334,92
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 361 644,04	- 4 084 334,92
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	3,74
		- inne	-	3,74
<b>8.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 24 119 377,59</b>	<b>- 22 757 731,19</b>
<b>8.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 24 119 377,59</b>	<b>- 22 757 731,19</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>		<b>- 1 092 768,60</b>	<b>- 500 766,70</b>
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 1 092 768,60	- 500 766,70
	c)	odpisy z zysku	-	-
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>12 184 324,11</b>	<b>14 139 993,11</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>12 184 324,11</b>	<b>14 139 993,11</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 następnych okresach sprawozdawczych.

#### 1.9. Rezerwy

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

#### 1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 1.11. Przychody i koszty

##### 1.11.1. Przychody ze sprzedaży

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

##### 1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

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

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż 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 zamieszkałych 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 akcją 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 II 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 II kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w II 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 II kwartał 2019 r. w odniesieniu do II kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).

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

Emitent w okresie od 1 kwietnia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. zanotował niższe o 16,6% przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2019 r. w wysokości 1 245 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 930 tys. zł (o 21,9% mniejsze, niż w drugim kwartale 2018 r., co wynikało z mniejszej wartości nieruchomości objętych zawartymi umowami z Seniorami) wynikające z zawarcia 11 (w stosunku do 7 umów w drugim kwartale 2018 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie. Warto dodać, że w ostatnich trzech latach, w związku z rosnącymi czynszami najmu nieruchomości, 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 214 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 180 tys. zł.

W II kwartale 2019 r. Emitent sprzedał 4 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 1.097 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 101 tys. zł, jednocześnie ewidencjonując straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego) w wysokości 16 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego transakcje sprzedaży nieruchomości, na których Grupa Kapitałowa zanotowała ujemny wynik wygenerowały stratę na poziomie 20 tys. zł, a zysk na tych transakcjach w drugim kwartale 2018 r. wyniósł 123 tys. zł.

Na koniec czerwca 2019 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 355 w relacji do 317 umów na koniec II kw. 2018 roku.

Od początku działalności do końca II kw. 2019 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 84,42 mln zł w stosunku do 75,13 mln zł na koniec II kw. 2018 roku. Od początku działalności do końca II kw. 2019 roku wygasło 128 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 30,83 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 II kw. 2019 r. w relacji do poziomu zanotowanego w II kw. 2018 r. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła nieznacznie z poziomu 173 tys. zł w II kw. 2018 r. do 179 tys. zł w II kw. 2019 r. W II kw. 2018 r. Emitent zanotował stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 12 tys. zł, o 10 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywcotnych w II kwartale 2019 r. wyniosły 172 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 205 tys. zł.

Zmniejszenie wartości przychodów ze sprzedaży oraz saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych wpłynęło na pogorszenie się wyniku operacyjnego w II kw. 2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego do poziomu -549 tys. zł z poziomu -67 tys. zł. Pozostałe koszty operacyjne obejmowały jednorazowe odszkodowania z tytułu spraw sądowych oraz wartość utraconego zysku w związku z rozwiązaniem umowy z

Seniorem. W pozostałych przychodach operacyjnych zostały ujęte umorzone zobowiązania z tytułu niewypłaconych rent od rozwiązyanych umów (odpisane zobowiązania), odszkodowania oraz pozostała część odpisów aktualizacyjnych nieruchomości. Ponadto, w II kw. 2019 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) zmniejszyła się z poziomu 1 151 tys. zł w II kw. 2018 r. do poziomu 1 021 tys. zł. Zmniejszenie tych pozycji kosztów operacyjnych związane było z realizacją strategii marketingowej.

Emitent zanotował w II kw. 2019 roku poziom kosztów finansowych (79 tys. zł) o 23 tys. zł wyższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w II kw. 2018 r. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w II kw. 2019 r. stratę netto na poziomie -629 tys. zł, wyższą o 505 tys. zł, niż wykazana przez Emitenta w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość sumy bilansowej wzrosła do poziomu 30 513 tys. zł w stosunku do wartości 29 554 tys. zł na koniec II kw. 2018 r. Po stronie aktywów wartość netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości zmniejszyła się do poziomu 30 060 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec II kw. 2019 r. w stosunku do 29 228 tys. zł na koniec II kw. 2018 r. Na koniec czerwca 2019 r. wartość należności długoterminowych była zbliżona do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego – na poziomie 91 tys. zł, natomiast łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zmniejszyła się o 24 tys. zł na koniec II kw. 2019 r.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 299 tys. zł z poziomu 142 tys. zł na koniec II kw. 2018 r., do czego w głównej mierze przyczynił się wzrost poziomu środków pieniężnych o 100 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec II kw. 2019 r. osiągnął poziom 12 184 tys. zł, co stanowiło spadek o 13,8% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec II kw. 2018 r. (14 140 tys. zł). Ujemny wpływ na poziom kapitałów własnych wpływ miała zrealizowana strata netto.

Na koniec II kw. 2019 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 10 789 tys. – wyższym niż na koniec II kw. 2018 r. (9 697 tys. zł) w głównej mierze w wyniku wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie o 1 091 tys. zł. Wartość zobowiązań krótkoterminowych zwiększyła się z poziomu 4 914 tys. zł na koniec II kw. 2018 r. do 6 842 tys. zł. na koniec II kw. 2019 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo ukształtowało się na poziomie 5 856 tys. zł. Ponadto na koniec czerwca 2019 r., w porównaniu ze stanem na koniec II kw. 2018 r., Emitent wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 748 tys. zł) o 120 tys. zł wyższe, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług uległy zmniejszeniu o 189 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w II kw. 2019 r. ukształtowały się na poziomie -1 813 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 503 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 957 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 171 tys. zł. Korekta stanu zobowiązań krótkoterminowych (niefinansowych) w wysokości 472 tys. zł wpłynęła ujemnie na stan środków pieniężnych. Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w II kw. 2019 r. było dodatnie i wyniosło 1 131 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 1 646 tys. zł. W II kw. 2019 r. Emitent zanotował dodatnie przepływy z działalności finansowej na poziomie 583 tys. zł, na co przede wszystkim złożyły się wpływy z tytułu zawarcia umowy wekslowej z głównym akcjonariuszem Emitenta w kwocie

800 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 01.04.2019 r. do 30.06.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W II kwartale 2019 r. Spółka poniosła nakłady na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań tj. na wprowadzenie zmian w systemie CRM w kwocie 6,4 tys. zł.

## **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:

<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>	7 475 887	7 475 887	86,19%	86,19%
2.	<i>Robert Majkowski</i>	261 500	261 500	3,01%	3,01%
3.	<i>Pozostali</i>	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 czerwca 2019 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 9 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 9 etatów