

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2018 r.

Warszawa, dnia 14 maja 2018 r.

Spis treści

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. – dane w PLN.....	3
2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. – dane w PLN.	14
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	25
4. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	34
5. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..	38
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.....	39
7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.	40
8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.	41
9. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.	42
10. 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.....	43
11. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	44
12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.....	45

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. – dane w PLN.

Skonsolidowany bilans

AKTYWA		2017-03-31	2018-03-31
A.	Aktywa trwałe	30 031 043,67	29 219 068,29
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	10 340,44
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	10 340,44
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	114 663,06	90 939,68
1.	Środki trwałe	114 663,06	90 939,68
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	114 663,06	90 939,68
e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	91 102,48	91 102,48
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	91 102,48	91 102,48
V.	Inwestycje długoterminowe	29 825 278,13	29 026 685,69
1.	Nieruchomości	29 825 278,13	29 026 685,69
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	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	Aktywa obrotowe	666 039,13	248 267,70
I. Zapasy		-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	83 557,14	117 083,61
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	83 557,14	117 083,61
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	44 829,00	18 188,00
c)	inne	38 728,14	98 895,61

	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	538 848,25	58 992,59
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	538 848,25	58 992,59
	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	528 927,69	49 072,03
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	278 927,69	49 072,03
	- inne środki pieniężne	250 000,00	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43 633,74	72 191,50
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		30 697 082,80	29 467 335,99

PASywa		2017-03-31	2018-03-31
A.	Kapitał (fundusz) własny	9 603 596,31	14 263 638,74
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	666 400,00	867 400,00
II.	Kapitał zapasowy	27 540 710,00	36 531 109,41
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	-	-
	- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 18 673 400,01	- 22 757 751,58
VII.	Zysk (strata) netto	69 886,32	- 377 119,09
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Kapitał mniejszości	4,00	2,17

C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 093 482,49	15 203 695,08
I.	Rezerwy na zobowiązania	122 224,73	589 407,36
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8 335,08	8 560,00
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	8 335,08	8 560,00
3.	Pozostałe rezerwy	113 889,65	580 847,36
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	113 889,65	580 847,36
II.	Zobowiązania długoterminowe	7 857 498,10	9 497 017,69
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	7 857 498,10	9 497 017,69
	a) kredyty i pożyczki	101 250,50	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	85 961,91	69 305,79
	d) inne	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	7 670 285,69	9 427 711,90
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 113 759,66	5 080 270,03
1.	Wobec jednostek powiązanych	3 210 849,30	3 764 471,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	3 210 849,30	3 764 471,23
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	9 897 378,54	1 313 116,98
	a) kredyty i pożyczki	200 000,00	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 664 579,67	-
	c) zobowiązania finansowe - leasingowe	-	-
	d) inne zobowiązania finansowe	18 192,12	22 376,28
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	783 908,67	685 808,34
	f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	193 108,05	552 575,09
	- do 12 miesięcy	193 108,05	552 575,09
	- powyżej 12 miesięcy	-	-

	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	32 669,14	49 789,94
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	500,00	-
	l)	inne	4 420,89	2 567,33
4.		Fundusze specjalne	5 531,82	2 681,82
IV.		Rozliczenia międzyokresowe	-	37 000,00
1.		Ujemna wartość firmy	-	-
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	-	37 000,00
		- długoterminowe	-	-
		- krótkoterminowe	-	37 000,00
Pasywa razem			30 697 082,80	29 467 335,99

Skonsolidowany rachunek zysków i strat – wariant porównawczy

	Rachunek zysków i strat	za okres	za okres
	Wariant porównawczy	01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.	01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 330 083,20	1 547 189,57
	- 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	934 751,17	1 142 202,69
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	357 789,03	331 386,88
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	37 543,00	73 600,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 017 680,67	1 894 086,51
I.	Amortyzacja	3 953,88	8 317,05
II.	Zużycie materiałów i energii	31 171,79	10 391,32
III.	Usługi obce	388 024,08	616 458,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	34 609,83	31 551,32
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	191 889,24	193 564,41
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21 721,13	26 401,12
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	64 025,49	308 148,86
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	155 533,58	173 311,72
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	9 811,66
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	85 751,65	204 930,75
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	41 000,00	311 200,00
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	312 402,53	- 346 896,94
D.	Pozostałe przychody operacyjne	5 004,07	28 624,01
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	5 004,07	28 624,01
E.	Pozostałe koszty operacyjne	10 457,67	2 901,18
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	10 457,67	2 901,18
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	306 948,93	- 321 174,11
G.	Przychody finansowe	5 475,71	46,29

I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od pozostałych jednostek	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	5 475,71	46,29
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	242 538,06	55 991,08
I.	Odsetki, w tym:	242 538,06	55 991,08
	- dla jednostek powiązanych	47 561,63	54 739,73
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J.	Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	69 886,58	- 377 118,90
K.	Odpis wartości firmy	-	-
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	69 886,58	- 377 118,90
O.	Podatek dochodowy	-	-
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczone	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R.	Zyski (Straty) mniejszości	- 0,26	- 0,19
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	69 886,32	- 377 119,09

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Treść pozycji	za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.	01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	69 886,32	- 377 119,09
II.	Korekty razem	- 1 151 703,57	- 834 559,71
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,26	0,19
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	3 953,88	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)	237 062,35	122 710,36
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 395 495,77	-1 182 559,87
9.	Zmiana stanu rezerw	- 31 080,27	- 22 017,92
10.	Zmiana stanu zapasów	-	-
11.	Zmiana stanu należności	- 44 767,02	10 377,87
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	87 694,68	219 619,23
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 9 071,68	8 993,38
14.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 1 081 817,25	-1 211 678,80
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I.	Wpływy	1 229 119,89	1 409 985,06
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 229 000,00	1 398 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	119,89	46,29
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	119,89	46,29
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	119,89	46,29
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	11 938,77
II.	Wydatki	-	-

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	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 229 119,89	1 409 985,06
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
I.	Wpływy	1 017 663,98	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	17 663,98	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 000 000,00	-
II.	Wydatki	1 346 671,40	180 141,69
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	431 000,00	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	177 263,39	175 577,75
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14 462,91	3 397,15
8.	Odsetki	223 945,10	1 166,79
9.	Inne wydatki finansowe	500 000,00	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 329 007,42	- 180 141,69
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 181 704,78	18 164,57
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 181 704,78	18 164,57
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	710 632,47	30 907,46
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	528 927,69	49 072,03
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	250 000,00	-

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Treść pozycji	za okres	
		01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.	01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	9 533 710,25	14 655 007,45
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	9 533 710,25	14 655 007,45
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	666 400,00	867 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	666 400,00	867 400,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	27 540 710,00	36 545 359,41
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	- 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	-	- 14 250,00
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	-	- 14 250,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	27 540 710,00	36 531 109,41
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-

7.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 18 130 655,45	- 18 673 418,42
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	- 18 130 655,45	- 18 673 418,42
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 18 130 655,45	- 18 673 418,42
	a) zwiększenie (z tytułu)	- 542 744,56	- 4 084 331,78
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	- 4 084 331,78
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	- 1,38
	- inne	-	-
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 22 757 751,58
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 22 757 751,58
9.	Wynik netto	69 886,32	- 377 119,09
	a) zysk netto	69 886,32	-
	b) strata netto	-	- 377 119,09
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	9 603 596,31	14 263 638,74
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	9 603 596,31	14 263 638,74

2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. – dane w PLN.

Bilans

	AKTYWA	na dzień 31.03.2017 r.	na dzień 31.03.2018 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	7 844 946,34	4 378 178,77
I	Wartości niematerialne i prawne	-	10 340,44
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	10 340,44
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	114 663,06	90 939,68
1	Środki trwałe	114 663,06	90 939,68
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	114 663,06	90 939,68
e	inne środki trwałe	-	-
2	Środki trwałe w budowie	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III	Należności długoterminowe	91 102,48	91 102,48
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Od pozostałych jednostek	91 102,48	91 102,48
IV	Inwestycje długoterminowe	6 625 911,99	3 596 980,73
1	Nieruchomości	-	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 625 911,99	3 596 980,73
a	w jednostkach powiązanych	6 625 911,99	3 596 980,73
	udziały lub akcje	6 625 911,99	3 596 980,73
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	udziały lub akcje		
	inne papiery wartościowe		
	udzielone pożyczki		

	inne długoterminowe aktywa finansowe		
c	w pozostałych jednostkach	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 013 268,81	588 815,44
1	Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	1 013 268,81	588 815,44
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	AKTYWA OBROTOWE	6 324 071,09	14 703 684,51
I	Zapasy	-	-
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3	Produkty gotowe	-	-
4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II	Należności krótkoterminowe	1 294 628,54	1 528 152,73
1	Należności od jednostek powiązanych	1 234 905,00	1 476 212,82
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 234 905,00	1 476 212,82
	do 12 miesięcy	1 234 905,00	1 476 212,82
	powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		
	do 12 miesięcy		
	powyżej 12 miesięcy		
b	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	59 723,54	51 939,91
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	44 829,00	5 641,00
c	inne	14 894,54	46 298,91
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 985 808,81	13 103 340,28
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 985 808,81	13 103 340,28
a	w jednostkach powiązanych	4 968 400,28	13 088 317,31

	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 968 400,28	13 088 317,31
b	w pozostałych jednostkach	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	Udzielone pożyczki	-	-
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 408,53	15 022,97
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 408,53	15 022,97
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43 633,74	72 191,50
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
	SUMA AKTYWÓW (A+ B)	14 169 017,43	19 081 863,28

	PASywa	na dzień 31.03.2017 r.	na dzień 31.03.2018 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	9 603 596,31	14 263 638,74
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	666 400,00	867 400,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	27 540 710,00	36 531 091,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
	- tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 18 673 400,01	- 22 757 733,55
VI	Zysk (strata) netto	69 886,32	- 377 118,71
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 565 421,12	4 818 224,54
I	Rezerwy na zobowiązania	1 049 741,89	617 656,46
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 013 268,81	588 815,44
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8 335,08	8 560,00

	długoterminowa	-	-
	krótkoterminowa	8 335,08	8 560,00
3	Pozostałe rezerwy	28 138,00	20 281,02
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	28 138,00	20 281,02
II	Zobowiązania długoterminowe	85 961,91	69 305,79
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	85 961,91	69 305,79
a	kredyty i pożyczki		
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	85 961,91	69 305,79
d	zobowiązania wekslowe		
e	inne		-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 429 717,32	4 131 262,29
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 210 849,30	3 764 504,73
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	33,50
	- do 12 miesięcy	-	33,50
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	3 210 849,30	3 764 471,23
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	213 336,20	364 075,74
a	kredyty i pożyczki	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	18 192,12	22 376,28
d	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	168 001,01	313 077,66
	- do 12 miesięcy	168 001,01	313 077,66
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
e	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f	zobowiązania wekslowe	-	-
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	23 555,35	27 761,84
h	z tytułu wynagrodzeń	500,00	-
i	inne	3 087,72	859,96
3	Fundusze specjalne	5 531,82	2 681,82
IV	Rozliczenia międzyokresowe	-	-

1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	-
	SUMA PASYWÓW (A+ B)	14 169 017,43	19 081 863,28

Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy

Treść pozycji	01.01.2017r.- 31.03.2017r.	01.01.2018r.- 31.03.2018r.
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	184 110,11	705 801,01
- od jednostek powiązanych	184 110,11	705 801,01
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	184 110,11	705 801,01
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	587 076,17	940 919,75
I. Amortyzacja	3 953,88	8 317,05
II. Zużycie materiałów i energii	24 327,74	8 277,57
III. Usługi obce	283 843,55	414 402,19
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 450,00	-
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	191 488,02	193 564,41
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21 655,49	26 401,12
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	57 357,49	289 957,41
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	- 402 966,06	- 235 118,74
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,02	5 146,09
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	0,02	5 146,09
E. Pozostałe koszty operacyjne	7,23	2 900,43
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	7,23	2 900,43
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 402 973,27	- 232 873,08
G. Przychody finansowe	520 422,96	226 700,62
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	97 897,67	226 700,62
- dla jednostek powiązanych	97 777,78	226 681,01

III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	422 525,29	-
V. Inne	-	-
H. Koszty finansowe	47 563,37	370 946,25
I. Odsetki, w tym:	47 563,37	55 906,52
- od jednostek powiązanych	47 561,63	54 739,73
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	315 039,73
IV. Inne	-	-
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	69 886,32	- 377 118,71
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	69 886,32	- 377 118,71

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Treść pozycji	za okres	
		01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.	01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	69 886,32	- 377 118,71
II.	Korekty razem	- 772 489,67	241 002,15
1.	Amortyzacja	3 953,88	8 317,05
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 50 334,30	- 170 794,10
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 422 525,29	315 039,73
5.	Zmiana stanu rezerw	- 108 221,92	- 12 840,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-
7.	Zmiana stanu należności	- 269 493,83	92 001,46
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	83 203,47	9 284,63
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 9 071,68	- 6,62
10.	Inne korekty	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 702 603,35	- 136 116,56
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	390 119,89	160 019,61
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	119,89	160 019,61
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	119,89	160 019,61
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	119,89	160 019,61
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	390 000,00	-
II.	Wydatki	200 000,00	-
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 powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	200 000,00	-

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	190 119,89	160 019,61
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 000 000,00	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 000 000,00	-
II.	Wydatki	549 464,65	18 813,94
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	-	14 250,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14 462,91	3 397,15
8.	Odsetki	35 001,74	1 166,79
9.	Inne wydatki finansowe	500 000,00	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	450 535,35	- 18 813,94
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 61 948,11	5 089,11
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 61 948,11	5 089,11
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	79 356,64	9 933,86
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	17 408,53	15 022,97
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Treść pozycji	za okres	za okres
		01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.	01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	9 533 709,99	14 655 007,45
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-	-
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	9 533 709,99	14 655 007,45
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	666 400,00	867 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
	a) Zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	666 400,00	867 400,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	27 540 710,00	36 545 341,00
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	- 14 250,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo wartość)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	- 14 250,00
	- pokrycia straty	-	-
	- emisji akcji	-	- 14 250,00
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	27 540 710,00	36 531 091,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 18 130 655,45	- 18 673 400,01
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-

-	zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
-	korekty błędów podstawowych	-	-
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	- 18 130 655,45	- 18 673 400,01
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 18 130 655,45	- 18 673 400,01
	a) zwiększenie (z tytułu)	- 542 744,56	- 4 084 333,54
	-przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 22 757 733,55
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 18 673 400,01	- 22 757 733,55
6.	Wynik netto	69 886,32	- 377 118,71
	a) zysk netto	69 886,32	-
	b) strata netto	-	- 377 118,71
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	9 603 596,31	14 263 638,74
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	9 603 596,31	14 263 638,74

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

a) Znaczące zasady rachunkowości i metody wyceny dotyczące sprawozdania jednostkowego

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

Zasada dot. wyceny nieruchomości:

„Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.”

została zastąpiona:

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

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

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Wartości niematerialne i prawne

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

Środki trwałe

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

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

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

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

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych, który kształtuje się następująco:

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

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

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

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

Inwestycje

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych.

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

Leasing

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

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

Obecnie spółka jest stroną jednej umowy leasingowej.

Należności i zobowiązania

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

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Rezerwy

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

Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przychody i koszty

Przychody ze sprzedaży

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

Koszty

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

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

b) Znaczące zasady rachunkowości i metody wyceny dotyczące sprawozdania skonsolidowanego

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

„Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.”

został zastąpiony:

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

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

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

Wartości niematerialne i prawne

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

Środki trwałe

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

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

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi,

różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

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

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

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania inwestycji w obce środki trwałe.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

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

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

Inwestycje

Inwestycje w nieruchomości

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

Leasing

Spółka w okresie, którego dotyczy sprawozdanie, była stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty

finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

Należności i zobowiązania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Rezerwy

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

Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przychody i koszty

Przychody ze sprzedaży

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

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

Koszty

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

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

Spółka wyniki:

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

prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

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

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

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

Źródłami przychodu Emitenta są:

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

Źródłami przychodu Spółki zależnej Emitenta są:

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

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Grupa Kapitałowa Emitenta zbudowała bazę ponad 50 tys. potencjalnych klientów oraz osiągnęła największą rozpoznawalności marki wśród podmiotów oferujących hipotekę odwróconą w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.). Ponadto Grupa Kapitałowa Emitenta w listopadzie 2013 r. przeprowadziła pierwsze w Polsce badanie satysfakcji klientów wg. metodologii Bain & Company i Satmetrix. Z uzyskanego Net Promoter Score (NPS) wynika, że 59% klientów Grupy Kapitałowej to aktywni promotorzy Grupy, którzy poleciliby ofertę Grupy innym osobom. 98% badanych w 10 stopniowej skali przyznało Grupie ocenę 5 i więcej. W badaniu Grupa Kapitałowa Emitenta uzyskała wynik NPS 35. Według badań Fredericka F. Reichhelda przeciętna wartość NPS dla firm mieści się w przedziale 10-15. Firmy, które osiągają wyższy wynik powinny zatem rozwijać się w tempie wyższym niż gospodarka, natomiast 7-punktowy wzrost NPS koreluje z 1% wzrostem sprzedaży. Badania NPS z roku 2017 i 2018 potwierdziły wysoką satysfakcję klientów z usług świadczonych przez Grupę Kapitałową Emitenta. Odpowiednio w podanych latach wskaźnik wyniósł 26 punktów (rok 2017) i 63 punkty (rok 2018). Net Promoter Score (NPS) to metodologia badania satysfakcji klientów wykorzystywana między innymi przez Philips, GE, Apple, American Express.

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach.

Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się struktury mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym (udział grupy społecznej w wieku 65-85 lat wzrośnie z 12,6% w 2010 r. do 21,6% w 2029 r.). Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest pogarszająca się efektywność systemu emerytalnego. Mimo reformy systemu emerytalnego przejście na emeryturę będzie nadal oznaczać dla wielu emerytów pogorszenie dotychczasowej stopy życia. Nie bez znaczenia pozostają również postępujące zmiany społeczne w postaci rosnącej mobilności młodszych pokoleń i słabnących więzi rodzinnych, co zwiększa liczbę Seniorów zależnych od często jedynego źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad 2 milionów domów i mieszkań 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 akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu w ostatnich latach przeprowadzonych zostało 6 ogólnopolskich kampanii reklamowych w telewizji oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Grupa Kapitałowa Emitenta wydaje również gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora”, który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi również portal internetowy poświęcony Seniorom – www.zycieseniora.com. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

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

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

II. Analiza wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za I kwartał 2018

W I kwartale 2018 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nie wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki.

Grupa Kapitałowa w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. zanotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 16,3% do poziomu 1 547 tys. zł, na co głównie złożył się wzrost zysków z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikający z większej niż w I kwartale 2017 r. liczby nowych umów renty odpłatnej i dożywocia. Warto dodać, że w stosunku do lat ubiegłych w ostatnim kwartale spadł przeciętny wiek Klientów zawierających umowy (z 74 do 71 lat) oraz wzrósł 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/dożywocia z Klientem. W latach ubiegłych obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wynosiło ok. 41%, a w bieżącym kwartale przekroczyło 60%. Zmiana ta oznacza, że w bieżącym okresie zanotowano, pomimo zawarcia 11 nowych umów, niższe niż oczekiwano przychody, jednak w następnym okresie te umowy będą generować wyższe od przeciętnych przychody z tytułu aktualizacji wartości inwestycji (aktualizacji umów renty/dożywocia).

W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa pozyskała 11 nieruchomości, o 5 więcej niż w I kw. 2017 r. Zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 331 tys. zł wynikały z uwolnienia się 7 nieruchomości w okresie i wygaśnięcia umów renty i dożywocia (rozwiązania zobowiązań) i były niższe o 7,4% w stosunku do poziomu zanotowanego w I kwartale 2017 r. W I kwartale 2018 r. Grupa Kapitałowa sprzedała 6 uwolnionych nieruchomości za łączną kwotę 1,39 mln zł i zanotowała zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 74 tys. zł, jednocześnie ewidencjonując 311 tys. zł straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego, strata w okresie wynikała przede wszystkim ze zbycia jednej nieruchomości obciążonej bezumownym lokatorem). W analogicznym okresie roku poprzedniego transakcje sprzedaży nieruchomości powyżej wartości księgowej z dnia sprzedaży przyniosły łączny zysk w wysokości 38 tys. zł, a te na których Grupa Kapitałowa zanotowała ujemny wynik wygenerowały stratę na poziomie 41 tys. zł.

Na koniec I kw. 2018 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i dożywocia, w wyniku których Grupa Kapitałowa zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wynosiła 310 w stosunku do 276 umów na koniec I kw. 2017 roku. Od początku działalności do końca I kw. 2018 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 72,7 mln zł w stosunku do 64,5 mln zł na koniec I kw. 2017 r. Od początku działalności Grupy Kapitałowej Emitenta do końca I kw. 2018 roku wygasło 107 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 26,2 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem).

Zawieranie nowych umów hipoteki odwróconej pomimo utrzymującego się tempa uwalniania się dotychczas pozyskanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości wpłynęło na wzrost kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów w I kw. 2018 r. w relacji do poziomu zanotowanego w I kw. 2017 r. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła z poziomu 156 tys. zł w I kw. 2017 r. do 173 tys. zł w I kw. 2018 r. W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa zanotowała stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 10 tys. zł. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywczych w I kwartale 2018 r. wyniosły 205 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 86 tys. zł.

Pomimo wzrostu przychodów ze sprzedaży jednoczesny wzrost kosztów działalności operacyjnej wpłynął na pogorszenie wyniku operacyjnego w I kw. 2018 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (odpowiednio -321 tys. zł i 307 tys. zł). W I kw. 2018 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i dożywocia) wzrosła o 459 tys. zł do poziomu 1 195 tys. zł w I kw. 2018 r. Wzrost tych pozycji kosztów operacyjnych związany był z kontynuacją nowej strategii marketingowej - polegającej na zwiększeniu wydatków reklamowych (w tym reklama telewizyjna) oraz rozbudowie własnej sieci sprzedawców mobilnych. Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w I kw. 2018 r. było dodatnie i wyniosło 26 tys. zł.

Grupa Kapitałowa zanotowała w I kw. 2018 roku poziom kosztów finansowych (56 tys. zł) o 187 tys. zł niższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w I kw. 2017 r. do czego w dużej mierze przyczyniła się spłata zobowiązań z obligacji i kredytu bankowego. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Grupa Kapitałowa wykazała w I kw. 2018 r. stratę netto na poziomie -377

tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego zysk netto w wysokości 70 tys. zł.

Na koniec I kw. 2018 r. suma bilansowa zmniejszyła się nieznacznie wartość do poziomu 29 467 tys. zł w stosunku do wartości 30 697 tys. zł na koniec I kw. 2017 r. Po stronie aktywów wartość netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości zmniejszyła się do poziomu 29 027 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec I kw. 2018 r. w stosunku do 29 825 tys. zł na koniec I kw. 2017 r. Na koniec I kw. 2018 r. wartość należności długoterminowych była dokładnie taka sama jak na koniec I kw. 2017 r. – na poziomie 91 tys. zł. Na dzień 31 marca 2018 r. wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się do poziomu 248 tys. zł z poziomu 666 tys. zł na dzień 31 marca 2017 r. Poziom środków pieniężnych zmniejszył się do wartości 59 tys. zł na koniec I kw. 2018 r. z poziomu 539 tys. zł na koniec I kw. 2017 r., natomiast wartość należności krótkoterminowych wzrosła o 34 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2017 r. osiągnął poziom 14 264 tys. zł, co stanowiło wzrost o 48,5% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec I kw. 2017 r. (4 660 tys. zł). Dodatni wpływ na zwiększenie poziomu kapitałów własnych miała emisja akcji serii F spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. o wartości emisyjnej 9 246 tys. zł (bez uwzględnienia kosztów emisji). Ujemny wpływ na poziom kapitałów własnych wpływ miała zrealizowana strata netto.

Na koniec I kw. 2018 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 9 497 tys. – wyższym niż na koniec I kw. 2017 r. (7 857 tys. zł) w głównej mierze w wyniku wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów dożywocia wzrosła o 1 757 tys. zł, co związane było z przeliczeniem zobowiązań z tytułu rent po publikacji przez GUS aktualnych tablic trwania życia i uwzględnieniem wzrosty inflacji.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych zmniejszyła się znacząco z poziomu 13 114 tys. zł na koniec I kw. 2017 r. do 5 080 tys. zł. na koniec I kw. 2018 r., na co wpływ miała przede wszystkim spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz zobowiązań z tytułu kredytu bankowego. Z drugiej strony w porównaniu ze stanem na koniec I kw. 2017 r. Grupa Kapitałowa wykazywała o 554 tys. zł wyższy poziom zobowiązań z tytułu umów wekslowych na koniec marca 2018 r. (saldo na poziomie 3 764 tys. zł). Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów dożywocia zmniejszyły się z poziomu 784 tys. zł na koniec I kw. 2017 r. do 686 tys. zł na koniec I kw. 2018 r., a zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 359 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w I kw. 2018 r. ukształtowały się na poziomie -1 212 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 082 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 1 183 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu odsetek w wysokości 122 tys. zł oraz dodatnia zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (niefinansowych) w wysokości 220 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w I kw. 2018 r. było dodatnie i wyniosło 1 410 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 1 229 tys. zł.

W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa zanotowała ujemne saldo z działalności finansowej na poziomie 180 tys. zł. W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa nie odnotowała wpływy z tytułu tej działalności. Po stronie wydatków finansowych w kwocie 180 tys. zł. należy przede wszystkim płatności wobec Seniorów – część kapitałowa w wysokości 176 tys. zł.

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

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

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

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

- 7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W I kwartale 2018 r. Spółka nie poniosła nakładów na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań.

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

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

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

Nie dotyczy. Na dzień 31 marca 2018 r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. 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. Na dzień 31 marca 2018 r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

11. 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	258 000	258 000	2,97%	2,97%
3.	Pozostali	940 113	940 113	10,84%	10,84%
	ŁĄCZNIE	8 674 000	8 674 000	100,00%	100,00%

Źródło: Zarząd Spółki

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

Stan zatrudnienia na 31 marca 2018 r.:

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