

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



**RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2013 r.**

1. Skonsolidowane dane finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r.

**SKONSOLIDOWANY BILANS**  
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.  
(w zł)

| Wiersz     | AKTYWA   | na dzień<br>31.03.2013 r. | na dzień<br>31.03.2012 r. |
|------------|--|---------------------------|---------------------------|
| 1          | 2  | 3                         | 4                         |
| <b>A</b>   | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                   | <b>25 865 532,12</b>      | <b>13 323 620,67</b>      |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                 | <b>151 495,00</b>         | -                         |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych                   | -                         | -                         |
| 2          | Wartość firmy  | -                         | -                         |
| 3          | Inne wartości niematerialne i prawne                   | 151 495,00                | -                         |
| 4          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne            | -                         | -                         |
| <b>II</b>  | <b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>       | -                         | -                         |
| <b>III</b> | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                          | <b>1 026 844,99</b>       | <b>1 293 812,90</b>       |
| 1          | Środki trwałe  | 1 026 844,99              | 1 245 428,90              |
| a          | grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)   | -                         | -                         |
| b          | budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 645 467,68                | 726 337,47                |
| c          | urządzenia techniczne i maszyny                        | 12 077,11                 | 20 963,30                 |
| d          | środki transportu                                      | 347 039,51                | 468 175,14                |
| e          | inne środki trwałe                                     | 22 260,69                 | 29 952,99                 |
| 2          | Środki trwałe w budowie                                | -                         | 48 384,00                 |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie                    | -                         | -                         |
| <b>IV.</b> | <b>Należności długoterminowe</b>                       | <b>63 141,13</b>          | <b>127 593,54</b>         |
| 1          | Od jednostek powiązanych                               | -                         | -                         |
| 2          | Od pozostałych jednostek                               | 63 141,13                 | 127 593,54                |
| <b>V.</b>  | <b>Inwestycje długoterminowe</b>                       | <b>24 624 051,00</b>      | <b>11 891 700,00</b>      |
| 1          | Nieruchomości  | 24 624 051,00             | 11 891 700,00             |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne                        | -                         | -                         |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe                        | -                         | -                         |
| a          | w jednostkach powiązanych                              | -                         | -                         |
|            | udziały lub akcje                                      | -                         | -                         |
|            | inne papiery wartościowe                               | -                         | -                         |
|            | udzielone pożyczki                                     | -                         | -                         |
|            | inne długoterminowe aktywa finansowe                   | -                         | -                         |
| b          | w pozostałych jednostkach                              | -                         | -                         |
|            | udziały lub akcje                                      | -                         | -                         |
|            | inne papiery wartościowe                               | -                         | -                         |
|            | udzielone pożyczki                                     | -                         | -                         |
|            | inne długoterminowe aktywa finansowe                   | -                         | -                         |
| 4          | Inne inwestycje długoterminowe                         | -                         | -                         |
| <b>VI.</b> | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>       | -                         | <b>10 514,23</b>          |
| 1          | Aktywa z odroczonego podatku dochodowego               | -                         | 10 514,23                 |
| 2          | Inne rozliczenia międzyokresowe                        | -                         | -                         |
| <b>B</b>   | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                 | <b>896 904,04</b>         | <b>2 604 916,05</b>       |
| <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>  | <b>180 687,93</b>    | <b>42 405,80</b>     |
| 1          | Należności od jednostek powiązanych  | -                    | -                    |
| a          | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty  | -                    | -                    |
|            | - do 12 miesięcy   | -                    | -                    |
|            | - powyżej 12 miesięcy  | -                    | -                    |
| b          | inne   | -                    | -                    |
| 2          | Należności od pozostałych jednostek  | 180 687,93           | 42 405,80            |
| a          | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty  | -                    | 221,40               |
|            | - do 12 miesięcy   | -                    | 221,40               |
|            | - powyżej 12 miesięcy  | -                    | -                    |
| b          | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 150 664,00           | -                    |
| c          | inne   | 30 023,93            | 42 184,40            |
| d          | dochodzone na drodze sądowej   | -                    | -                    |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>622 113,29</b>    | <b>2 368 049,92</b>  |
| 1          | Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 622 113,29           | 2 368 049,92         |
| a          | w jednostkach powiązanych  | -                    | -                    |
|            | udziały lub akcje  | -                    | -                    |
|            | inne papiery wartościowe   | -                    | -                    |
|            | udzielone pożyczki   | -                    | -                    |
|            | inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | -                    | -                    |
| b          | w pozostałych jednostkach  | 1 541,51             | 506,23               |
|            | udziały lub akcje  | -                    | -                    |
|            | inne papiery wartościowe   | -                    | -                    |
|            | udzielone pożyczki   | 1 541,51             | 506,23               |
|            | inne krótkoterminowe aktywa finansowe  | -                    | -                    |
| c          | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 620 571,78           | 2 367 543,69         |
|            | środki pieniężne w kasie i na rachunkach   | 338 859,14           | 2 117 543,69         |
|            | inne środki pieniężne  | 281 712,64           | 250 000,00           |
|            | inne aktywa pieniężne  | -                    | -                    |
| 2          | Inne inwestycje krótkoterminowe  | -                    | -                    |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>94 102,82</b>     | <b>194 460,33</b>    |
|            | <b>SUMA AKTYWÓW (A+B)</b>  | <b>26 762 436,16</b> | <b>15 928 536,72</b> |

| Wiersz      | PASYWA  | na dzień<br>31.03.2013 r. | na dzień<br>31.03.2012 r. |
|-------------|---|---------------------------|---------------------------|
| 1           | 2   | 3                         | 4                         |
| <b>A</b>    | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                   | <b>7 359 143,32</b>       | <b>4 179 239,32</b>       |
| <b>I</b>    | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>                               | 300 000,00                | 225 000,00                |
| <b>II</b>   | <b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>     | -                         | -                         |
| <b>III</b>  | <b>Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>                   | -                         | -                         |
| <b>IV</b>   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>                                 | 15 924 724,70             | 8 824 995,72              |
| <b>V</b>    | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>                    | -                         | -                         |
| <b>VI</b>   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>                    | -                         | -                         |
| <b>VII</b>  | <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>                             | -                         | -                         |
| <b>VIII</b> | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                              | -7 401 116,82             | -3 806 225,85             |
| <b>IX</b>   | <b>Zysk (strata) netto</b>  | -1 464 464,56             | -1 064 530,55             |
| <b>X</b>    | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)</b> | -                         | -                         |
| <b>B</b>    | <b>Kapitał mniejszości</b>  | 2,84                      | 6,57                      |
| <b>C</b>    | <b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>                 | -                         | -                         |
| <b>I</b>    | <b>Ujemna wartość firmy - jednostki zależne</b>                   | -                         | -                         |
| <b>II</b>   | <b>Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne</b>              | -                         | -                         |
| <b>III</b>  | <b>Ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone</b>             | -                         | -                         |
| <b>D</b>    | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                     | <b>19 403 290,00</b>      | <b>11 749 290,83</b>      |
| <b>I</b>    | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                    | <b>125 139,87</b>         | <b>91 063,57</b>          |
| 1           | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                  | -                         | 10 514,23                 |
| 2           | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                       | 65 750,39                 | 42 099,34                 |
|             | długoterminowa  | -                         | -                         |
|             | krótkoterminowa   | 65 750,39                 | 42 099,34                 |

|            |  |                      |                      |
|------------|--|----------------------|----------------------|
| 3          | Pozostałe rezerwy                                      | 59 389,48            | 38 450,00            |
|            | długoterminowe   | -                    | -                    |
|            | krótkoterminowe  | 59 389,48            | 38 450,00            |
| <b>II</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                     | <b>10 999 285,63</b> | <b>6 819 571,50</b>  |
| 1          | Wobec jednostek powiązanych                            | -                    | -                    |
| a          | kredyty i pożyczki                                     | -                    | -                    |
| d          | inne   | -                    | -                    |
| 2          | Wobec pozostałych jednostek                            | 10 999 285,63        | 6 819 571,50         |
| a          | kredyty i pożyczki                                     | 2 600 000,00         | 2 650 000,00         |
| b          | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | -                    | -                    |
| c          | inne zobowiązania finansowe                            | 67 065,80            | 285 438,01           |
| d          | inne   | -                    | -                    |
| e          | zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia               | 8 332 219,83         | 3 884 133,49         |
| <b>III</b> | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                    | <b>8 278 864,50</b>  | <b>4 838 655,76</b>  |
| 1          | Wobec jednostek powiązanych                            | 7 185 555,56         | 3 154 166,66         |
| a          | z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:        | -                    | -                    |
|            | - do 12 miesięcy                                       | -                    | -                    |
|            | - powyżej 12 miesięcy                                  | -                    | -                    |
| b          | inne   | 7 185 555,56         | 3 154 166,66         |
| 2          | Wobec pozostałych jednostek                            | 1 085 440,92         | 1 684 489,10         |
| a          | kredyty i pożyczki                                     | 250 000,00           | 350 000,00           |
| b          | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | -                    | -                    |
| c          | inne zobowiązania finansowe.                           | 176 066,05           | 117 806,18           |
| d          | zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia.              | 351 209,57           | 378 624,21           |
| e          | z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:        | 135 025,25           | 773 583,68           |
|            | - do 12 miesięcy                                       | 135 025,25           | 773 583,68           |
|            | - powyżej 12 miesięcy                                  | -                    | -                    |
| f          | zaliczki otrzymane na dostawy                          | -                    | -                    |
| g          | zobowiązania wekslowe                                  | -                    | -                    |
| h          | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 89 503,66            | 60 770,07            |
| i          | z tytułu wynagrodzeń                                   | 1 000,00             | 580,00               |
| j          | inne   | 82 636,39            | 3 124,96             |
| 3          | Fundusze specjalne                                     | 7 868,02             | -                    |
| <b>IV</b>  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                      | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
|            | Ujemna wartość firmy                                   | 0,00                 | 0,00                 |
|            | Inne rozliczenia międzyokresowe                        | 0,00                 | 0,00                 |
|            | długoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
|            | krótkoterminowe  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|            | <b>SUMA PASYWÓW (A+B)</b>                              | <b>26 762 436,16</b> | <b>15 928 536,72</b> |

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**Fundusz Hipoteczny Dom S.A.**  
(w zł)

| Wyszczególnienie   | za okres<br>01.01.2013 r.-<br>31.03.2013 r. | za okres<br>01.01.2012 r.-<br>31.03.2012 r. |
|--|---|---|
| 1  | 2   | 3   |
| <b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)</b> | <b>1 360 488,56</b>                         | <b>1 388 601,56</b>                         |
| - od jednostek powiązanych                                       |   |   |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                        | -   | -   |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))     | -   | -   |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki    | -   | -   |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów            | -   | -   |
| V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych                   | 1 295 946,16                                | 1 349 457,46                                |
| VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich            | 64 542,40                                   | 36 144,10                                   |
| VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych             | -   | 3 000,00                                    |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                        | <b>2 662 647,18</b>                         | <b>2 303 294,36</b>                         |
| I. Amortyzacja   | 68 224,72                                   | 54 645,72                                   |
| II. Zużycie materiałów i energii                                 | 70 311,62                                   | 58 636,63                                   |
| III. Usługi obce   | 781 355,75                                  | 749 978,16                                  |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:                                     | 31 782,81                                   | 32 006,53                                   |
| - podatek akcyzowy   | -   | -   |
| V. Wynagrodzenia   | 505 132,65                                  | 375 731,57                                  |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                   | 88 122,66                                   | 70 721,90                                   |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                                  | 840 212,80                                  | 885 909,35                                  |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                   | -   | -   |
| IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich               | 170 804,17                                  | 75 664,50                                   |
| X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych                  | -   | -   |
| XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich           | -   | -   |
| XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych            | 106 700,00                                  | -   |
| <b>C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)</b>                        | <b>-1 302 158,62</b>                        | <b>-914 692,80</b>                          |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)</b>              | <b>700,44</b>                               | <b>22 755,05</b>                            |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                | -   | -   |
| II. Dotacje  | -   | -   |
| III. Inne przychody operacyjne                                   | 700,44                                      | 22 755,05                                   |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                            | <b>0,41</b>                                 | <b>73 385,13</b>                            |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych              | -   | -   |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                 | -   | -   |
| III. Inne koszty operacyjne                                      | 0,41  | 73 385,13                                   |
| <b>F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>       | <b>-1 301 458,59</b>                        | <b>-965 322,88</b>                          |
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                    | <b>-13 988,26</b>                           | <b>8 708,09</b>                             |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                         | -   | -   |
| - od jednostek powiązanych                                       | -   | -   |
| II. Odsetki, w tym:  | -13 988,26                                  | 8 708,09                                    |
| - od jednostek powiązanych                                       | -14 639,80                                  | -   |
| III. Zysk ze zbycia inwestycji                                   | -   | -   |
| IV. Aktualizacja wartości inwestycji                             | -   | -   |
| V. Inne  | -   | -   |
| <b>H. Koszty finansowe</b>                                       | <b>149 029,71</b>                           | <b>107 924,03</b>                           |
| <b>I. Odsetki, w tym:</b>  | <b>149 029,71</b>                           | <b>107 924,03</b>                           |
| - dla jednostek powiązanych                                      | 113 971,32                                  | 84 286,91                                   |
| II. Strata ze zbycia inwestycji                                  | -   | -   |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| III. Aktualizacja wartości inwestycji   | -                    | -                    |
| IV. Inne  | -                    | -                    |
| <b>I. Zysk / Strata na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podporz.</b> |                      |                      |
| <b>J. Zysk / Strata z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>                 | <b>-1 464 476,56</b> | <b>-1 064 538,82</b> |
| <b>K. Wynik na zdarzeniach nadzwyczajnych (K.I-K.II)</b>                        | -                    | -                    |
| I. Zyski nadzwyczajne   | -                    | -                    |
| II. Straty nadzwyczajne   | -                    | -                    |
| <b>L. Odpis wartości firmy</b>  | -                    | -                    |
| I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne                                     | -                    | -                    |
| II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne                               | -                    | -                    |
| III. Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone                             | -                    | -                    |
| <b>M. Odpis ujemnej wartości firmy</b>  | -                    | -                    |
| I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne                             | -                    | -                    |
| II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne                       | -                    | -                    |
| III. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone                     | -                    | -                    |
| <b>N. Zysk / Strata brutto (J+/-K-L+M)</b>                                      | <b>-1 464 476,56</b> | <b>-1 064 538,82</b> |
| <b>O. Podatek dochodowy</b>   | -                    | -                    |
| <b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>         | -                    | -                    |
| <b>Q. Zysk / Strata z udziałów w jedn. podporządkowanych wycenianych MPW</b>    | -                    | -                    |
| <b>R. Zyski / Straty mniejszości</b>  | <b>-12,00</b>        | <b>-8,27</b>         |
| <b>S. Zysk / Strata netto (N-O-P+/-Q+/-R)</b>                                   | <b>-1 464 464,56</b> | <b>-1 064 530,55</b> |

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(metoda pośrednia)  
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.  
(w zł)

|            | Wyszczególnienie   | za okres<br>01.01.2013 r.-<br>31.03.2013 r. | za okres<br>01.01.2012 r.-<br>31.03.2012 r. |
|------------|--|---|---|
| <b>A</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                  |   |   |
| <b>I</b>   | <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>-1 464 464,56</b>                        | <b>-1 064 530,55</b>                        |
| <b>II</b>  | <b>Korekty razem:</b>  | <b>-830 085,58</b>                          | <b>45 313,09</b>                            |
| 1.         | Zyski (straty) mniejszości   | -12,00                                      | -8,27                                       |
| 2.         | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 0,00  | 0,00  |
| 3.         | Amortyzacja  | 68 224,72                                   | 54 645,72                                   |
| 4.         | Odpisy wartości firmy  | 0,00  | 0,00  |
| 5.         | Odpisy ujemnej wartości firmy  | 0,00  | 0,00  |
| 6.         | (Zyski) Straty z tytułu różnic kursowych   | 0,00  | 0,00  |
| 7.         | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)  | 299 415,29                                  | 159 889,16                                  |
| 8.         | (Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej                                       | -1 253 788,56                               | -1 305 672,02                               |
| 9.         | Zmiana stanu rezerw  | -34 723,15                                  | -30 597,23                                  |
| 10.        | Zmiana stanu zapasów   | 0,00  | 0,00  |
| 11.        | Zmiana stanu należności  | 218 302,85                                  | 770 931,74                                  |
| 12.        | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów       | -144 505,17                                 | 394 094,91                                  |
| 13.        | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 17 000,44                                   | 2 029,08                                    |
| 14.        | Inne korekty z działalności operacyjnej  | 0,00  | 0,00  |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>             | <b>-2 294 550,14</b>                        | <b>-1 019 217,46</b>                        |
| <b>B</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                 |
| <b>I</b>   | <b>Wpływy</b>  | <b>316 042,92</b>                           | <b>210 194,58</b>                           |

|            |   |                     |                     |
|------------|---|---------------------|---------------------|
| 1.         | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | 0,00                | 0,00                |
| 2.         | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    | 315 000,00          | 210 000,00          |
| 3.         | Z aktywów finansowych, w tym:   | 0,00                | 194,58              |
|            | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności  | 0,00                | 0,00                |
|            | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                | 194,58              |
|            | - zbycie aktywów finansowych  | 0,00                | 0,00                |
|            | - dywidendy i udziały w zyskach   | 0,00                | 0,00                |
|            | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych  | 0,00                | 0,00                |
|            | - odsetki   | 0,00                | 0,00                |
|            | - inne wpływy z aktywów finansowych   | 0,00                | 194,58              |
| 4.         | Inne wpływy inwestycyjne  | 1 042,92            | 0,00                |
| <b>II</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>54 660,16</b>    | <b>32 064,00</b>    |
| 1.         | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 54 660,16           | 32 064,00           |
| 2.         | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   | 0,00                | 0,00                |
| 3.         | Na aktywa finansowe, w tym:   | 0,00                | 0,00                |
|            | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności  | 0,00                | 0,00                |
|            | b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                | 0,00                |
|            | - nabycie aktywów finansowych   | 0,00                | 0,00                |
|            | - udzielone pożyczki długoterminowe   |                     | 0,00                |
| 4.         | Inne wydatki inwestycyjne   | 0,00                | 0,00                |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                      | <b>261 382,76</b>   | <b>178 130,58</b>   |
| <b>C</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>I</b>   | <b>Wpływy</b>   | <b>3 000 000,00</b> | <b>3 000 000,00</b> |
| 1.         | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                | 0,00                |
| 2.         | Kredyty i pożyczki  | 0,00                | 3 000 000,00        |
| 3.         | Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 0,00                | 0,00                |
| 4.         | Inne wpływy finansowe   | 3 000 000,00        | 0,00                |
| <b>II</b>  | <b>Wydatki</b>  | <b>1 419 423,70</b> | <b>317 443,64</b>   |
| 1.         | Nabycie udziałów (akcji) własnych   | 0,00                | 0,00                |
| 2.         | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   | 0,00                | 0,00                |
| 3.         | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00                | 0,00                |
| 4.         | Spłaty kredytów i pożyczek  | 50 000,00           | 0,00                |
| 5.         | Wykup dłużnych papierów wartościowych   | 0,00                | 0,00                |
| 6.         | Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | 1 156 313,37        | 193 511,09          |
| 7.         | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 42 306,16           | 39 876,72           |
| 8.         | Odsetki   | 170 804,17          | 84 055,83           |
| 9.         | Inne wydatki finansowe  | 0,00                | 0,00                |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>   | <b>1 580 576,30</b> | <b>2 682 556,36</b> |
| D          | Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)   | -452 591,08         | 1 841 469,48        |
| E          | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:  | -452 591,08         | 1 841 469,48        |
|            | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | 0,00                | 0,00                |
| F          | Środki pieniężne na początek okresu   | 1 073 162,86        | 526 074,21          |
| G          | Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:   | 620 571,78          | 2 367 543,69        |
|            | - o ograniczonej możliwości dysponowania  | 281 712,64          | 250 000,00          |

## 2. Istotne wydarzenia i czynniki mające wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2013 r. Grupa Kapitałowa kontynuowała działania marketingowe mające na celu zwiększenie liczby zawartych umów z Seniorami i wzrost wartości portfela posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. W I kw. 2013 r. prowadzono szereg działań marketingowych i promocyjnych o zasięgu zarówno ogólnopolskim, jak i lokalnym – poniesione zostały koszty kampanii reklamowej w telewizji (575 tys. zł) oraz rozwijana była działalność klubów Seniora (wydatki na kluby Seniora w I kw. 2013 wyniosły 134 tys. zł). Działania te utrzymują wysoką rozpoznawalność marki Funduszu wśród docelowej grupy klientów oraz zwiększają jej obecność w mediach co przyczynia się do poprawy wyników sprzedaży.

Grupa Kapitałowa w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 1 360 tys. zł. Wartość przychodów w I kw. 2013 r. była porównywalna do przychodów osiągniętych w analogicznym okresie roku 2012. Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych spadł z poziomu 1 350 tys. zł w I kw. 2012 r. do poziomu 1 296 tys. zł w I kw. 2013 r. W stosunku do 1 kwartału 2012 wzrosła liczba zawartych umów w kwartale, niestety spadła średnia wartość nieruchomości będących przedmiotem umów. W omawianym okresie Grupa Kapitałowa zanotowała również zysk z wyceny zobowiązań z tytułu umów rent i dożywocia w kwocie 65 tys. zł.

W I kwartale 2013 r., analogicznie do tego samego okresu roku poprzedniego, Grupa Kapitałowa nie zanotowała straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich. Wzrost ogólnej liczby zawartych umów hipoteki odwróconej spowodował natomiast wzrost kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła z poziomu 76 tys. zł w IV kw. 2012 r. do 171 tys. zł w I kw. 2013 r. W związku ze spadkami cen na rynku nieruchomości spółka dostosowując ceny sprzedaży uwolnionych nieruchomości do cen rynkowych zanotowała stratę ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 107 tys. zł.

Strata operacyjna w I kw. 2013 r. wyniosła 1 302 tys. zł i była wyższa, niż w tym samym okresie roku poprzedniego o 387 tys. zł. W IV kw. 2012 r. dynamika wzrostu pozostałych pozycji kosztów (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i dożywocia) wyniosła 7,1%. Było to efektem przede wszystkim wzrostu kosztów wynagrodzeń wynikającego ze zmian poziomu zatrudnienia.

Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody finansowe z tytułu odsetek z lokat krótkoterminowych i środków pieniężnych na rachunkach bankowych na poziomie 1 tys. zł w I kw. 2013 r., a w analogicznym okresie roku poprzedniego na poziomie 9 tys. zł. W I kw. 2012 r. nastąpił wzrost kosztów finansowych do poziomu 164 tys. zł w stosunku do 108 tys. zł w I kw. 2012 r., co było efektem rosnącego zaangażowania pożyczek i kredytów w strukturze finansowania.

W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Grupa Kapitałowa wykazała w I kw. 2013 r. stratę netto na poziomie 1 464 tys. zł, w stosunku do straty w kwocie 1 065 tys. zł w I kw. roku poprzedniego.

Na koniec I kw. 2013 r. suma bilansowa wzrosła do poziomu 26 762 tys. zł w stosunku do wartości 15 929 tys. zł na koniec I kw. 2012 r. Wzrost sumy bilansowej wynikał przede wszystkim ze wzrostu wartości inwestycji długoterminowych w nieruchomości (wzrost ilości zawartych umów) do poziomu 24 624 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec I kw. 2013 r. w stosunku do 11 892 tys. zł. na koniec I kw. roku poprzedniego, co stanowiło wzrost aż o 107,1%. W I kw. 2013 r. Grupa Kapitałowa nie zrealizowała innych istotnych nakładów inwestycyjnych. Na koniec I kw. 2013 r. zmniejszeniu uległa wartość środków pieniężnych i lokat bankowych do 621 tys. zł z poziomu 2 368 tys. zł na koniec I kw. 2012 r., natomiast



zwiększeniu uległa wartość należności krótkoterminowych do kwoty 181 tys. zł z poziomu 42 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2013 r. wyniósł 7 359 tys. zł, co stanowiło wzrost o 76,1% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec I kw. 2012 r. Na wzrost wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na koniec I kw. 2013 r. wpływ miała przede wszystkim przeprowadzona w III kw. 2012 oferta akcji serii B, z której wpływy netto wyniosły ok. 7,2 mln zł. Poziom kapitałów własnych został natomiast pomniejszony o wartość straty netto.

W omawianym okresie znacząco zwiększyła się wartość zobowiązań długoterminowych z 6 820 tys. zł na koniec I kw. 2013 r. do poziomu 11 035 tys. zł na koniec I kw. 2013 r., na co wpływ miał wzrost zobowiązań finansowych z tytułu wzrostu liczby umów zawartych z Seniorami (w części długoterminowej o 4 484 tys. zł). O 218 tys. zł spadła również wartość zobowiązań z tytułu umów leasingu.

W omawianym okresie nastąpił także wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych z 4 839 tys. zł na koniec I kw. 2012 r. do 8 243 tys. zł. na koniec I kw. 2013 r., na co przede wszystkim wpływ zwiększenie zaangażowania pożyczek (o 4 031 tys. zł). Na koniec I kw. 2013 r. spadła natomiast wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług (o 639 tys. zł).

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w I kw. 2013 r., były ujemne i wyniosły -2 295 tys. zł, i były wyższe niż w I kw. 2012 r. (-1 019 tys. zł). Największy wpływ miała korekta zysków z tytułu działalności inwestycyjnej (zysk z tytułu pozyskanych nieruchomości) w wysokości -1 254 tys. zł. Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w I kw. 2013 r. było dodatnie i wyniosło 261 tys. zł (315 tys. zł wpływów ze sprzedaży nieruchomości zostało pomniejszone o 55 tys. zł wydatków inwestycyjnych). Saldo przepływów pieniężnych z działalności finansowej zarówno w I kw. 2013 r. (1 581 tys. zł), jak i I kw. 2012 r. (2 683 tys. zł) było dodatnie. Dodatnia wartość przepływów pieniężnych z działalności finansowej w I kw. 2013 r. wynikała ze środków uzyskanych z pożyczek na łączną kwotę 3 000 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych w I kw. 2013 r. należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów – część kapitałowa, jak i płatności z tytułu przejęcia umów od konkurencyjnych podmiotów (łącznie 1 156 tys. zł) oraz płatności odsetek (łącznie 170 tys. zł zarówno od kredytów, jak i płatności wobec Seniorów). Ponadto kwotę wydatków finansowych powiększyła spłata zobowiązań: 50 tys. zł – kredyt obrotowy oraz 42 tys. zł – raty leasingowe.

W związku z faktem, iż Spółka nie publikowała prognoz finansowych, powyższy komentarz Zarządu na temat czynników, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe nie zawiera stanowiska Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania opublikowanych prognoz finansowych.

**3. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2013 r. do 31.03.2013 r. Spółka podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie**

W I kwartale 2013 r. Spółka kontynuowała rozwój wdrożone systemu informatycznego do obsługi klientów klasy CRM, który jest aktualnie jedynie rozwiązaniem informatycznym istniejącym na rynku umożliwiającym obsługę procesu sprzedaży i obsługi klienta korzystającego z hipoteki odwróconej.

**4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego danymi finansowymi za okres od 01.01.2013 r. do 31.03.2013 r.**

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 1.657.689 sztuk akcji i głosów na WZA, co stanowi 99,99% udziału w kapitale zakładowym i 99,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA.

**5. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia 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.           | 2 257 995        | 2 257 995        | 75,27                            | 75,27                               |
| 2.   | Memorim Consultants Ltd. | 250 000          | 250 000          | 8,33                             | 8,33                                |
| 3.   | Potemma Ltd.             | 250 000          | 250 000          | 8,33                             | 8,33                                |
| 4.   | PKO BP BANKOWY OFE S.A.  | 150 000          | 150 000          | 5,00                             | 5,00                                |
| 5.   | Pozostali                | 92 005           | 92 005           | 3,07                             | 3,07                                |
|      | <b>ŁĄCZNIE</b>           | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> | <b>100,00</b>                    | <b>100,00</b>                       |

Źródło: Zarząd Spółki

**6. Wybrane jednostkowe dane finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r.**

| <b>LP</b> | <b>Wyszczególnienie</b>                 | <b>Wyniki za I kwartał 2013<br/>Okres: 01.01.2013-31.03.2013<br/>(w zł)</b> | <b>Wyniki za I kwartał 2012<br/>Okres: 01.01.2012-31.03.2012<br/>(w zł)</b> |
|-----------|---|---|---|
| 1.        | Przychody netto ze sprzedaży            | 515 638,12  | 423 651,26  |
| 2.        | Zysk/strata na sprzedaży                | -1 650 409,76   | -1 641 918,96   |
| 3.        | Amortyzacja                             | 68 224,72   | 54 645,72   |
| 4.        | Zysk/strata z działalności operacyjnej  | -1 650 409,73   | -1 619 510,97   |
| 5.        | Zysk/strata brutto                      | -1 464 476,87   | -1 064 192,40   |
| 6.        | Zysk/strata netto                       | -1 464 476,87   | -1 064 192,40   |
| 7.        | Należności długoterminowe               | 63 141,13   | 127 593,54  |
| 8.        | Należności krótkoterminowe              | 819 622,80  | 771 642,00  |
| 9.        | Środki pieniężne netto na koniec okresu | 157 581,80  | 963 226,53  |
| 10.       | Aktywa razem                            | 67 065,80   | 285 438,01  |
| 11.       | Kapitał własny                          | 4 518 108,48  | 4 059 142,09  |
| 12.       | Zobowiązania długoterminowe             | 7 359 111,81  | 4 179 562,77  |
| 13.       | Zobowiązania krótkoterminowe            | 13 437 276,24   | 9 250 959,26  |