

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



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

## Spis treści

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.....	3
2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.....	11
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	15
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. ....	23
5. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..	26
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.....	27
7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	28
8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji. ....	29
9. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych. ....	30
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	31
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.....	32

## 1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

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

Wiersz	AKTYWA	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2012 r.
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>27 976 678,53</b>	<b>23 872 431,05</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>111 879,08</b>	<b>0</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0
2	Wartość firmy	0	0
3	Inne wartości niematerialne i prawne	111 879,08	0
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>619 093,82</b>	<b>1 246 468,71</b>
1	Środki trwałe	619 093,82	1 081 490,71
a	grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b	budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	441 005,62	665 685,07
c	urządzenia techniczne i maszyny	5 900,32	14 298,61
d	środki transportu	155 696,49	377 323,34
e	inne środki trwałe	16 491,39	24 183,69
2	Środki trwałe w budowie	0	164 978,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>148 700,86</b>	<b>63 141,13</b>
1	Od jednostek powiązanych	0	0
2	Od pozostałych jednostek	148 700,86	63 141,13
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>27 084 145,00</b>	<b>22 545 363,00</b>
1	Nieruchomości	27 084 145,00	22 545 363,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0	0
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0	0
a	w jednostkach powiązanych	0	0
	udziały lub akcje	0	0
	inne papiery wartościowe	0	0
	udzielone pożyczki	0	0
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
b	w pozostałych jednostkach	0	0
	udziały lub akcje	0	0
	inne papiery wartościowe	0	0
	udzielone pożyczki	0	0
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
4	Inne inwestycje długoterminowe	0	0
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12859,77</b>	<b>17 458,21</b>
1	Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	12859,77	17 458,21
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>939 733,17</b>	<b>1 584 330,76</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Materiały	0	0
2	Półprodukty i produkty w toku	0	0
3	Produkty gotowe	0	0
4	Towary	0	0
5	Zaliczki na dostawy	0	0
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>31 408,96</b>	<b>400 480,21</b>

1	Należności od jednostek powiązanych	0	0
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0
	- do 12 miesięcy	0	0
	- powyżej 12 miesięcy	0	0
b	inne	0	0
2	Należności od pozostałych jednostek	31 408,96	400 480,21
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0
	- do 12 miesięcy	0	0
	- powyżej 12 miesięcy	0	0
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 688,00	275 913,00
c	inne	19 720,96	124 567,21
d	dochodzone na drodze sądowej	0	0
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>801 635,19</b>	<b>1 075 747,29</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	801 635,19	1 075 747,29
a	w jednostkach powiązanych	0	0
	udziały lub akcje	0	0
	inne papiery wartościowe	0	0
	udzielone pożyczki	0	0
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
b	w pozostałych jednostkach	0	2 584,43
	udziały lub akcje	0	0
	inne papiery wartościowe	0	0
	udzielone pożyczki	0	2 584,43
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	801 635,19	1 073 162,86
	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	551 635,19	823 162,86
	inne środki pieniężne	250 000,00	250 000,00
	inne aktywa pieniężne	0	0
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>106 689,02</b>	<b>108 103,26</b>
	<b>SUMA AKTYWÓW (A+B)</b>	<b>28 916 411,70</b>	<b>25 456 761,81</b>

Wiersz	PASYWA	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2012 r.
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>10 939 988,18</b>	<b>8 820 604,83</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	300 000,00	300 000,00
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 924 728,41	15 924 728,41
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	6 000 000,00	0,00
VII	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 404 123,58	-3 806 244,83
IX	Zysk (strata) netto	-3 880 616,65	-3 597 878,75
X	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Kapitał mniejszości</b>	<b>18,06</b>	<b>17,89</b>
<b>C</b>	<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I</b>	<b>Ujemna wartość firmy - jednostki zależne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>17 976 405,46</b>	<b>16 636 139,09</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>127 191,20</b>	<b>145 131,88</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 859,77	17 458,21
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	41 959,98	65 750,39
	długoterminowa	0,00	0,00
	krótkoterminowa	41 959,98	65 750,39
3	Pozostałe rezerwy	72 371,45	61 923,28

	długoterminowe	0,00	0,00
	krótkoterminowe	72 371,45	61 923,28
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11 212 593,50</b>	<b>10 259 625,95</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	11 212 593,50	10 259 625,95
a	kredyty i pożyczki	2 450 000,00	2 650 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	27 372,20	108 436,14
d	inne		
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	8 735 221,30	7 501 189,81
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 631 620,76</b>	<b>6 231 381,26</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	5 469 737,34	4 056 944,44
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	5 469 737,34	4 056 944,44
2	Wobec pozostałych jednostek	1 126 603,40	2 166 568,80
a	kredyty i pożyczki	200 479,90	250 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe.	60 641,33	177 001,87
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia.	672 942,63	333 931,63
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	148 225,55	1 305 922,42
	- do 12 miesięcy	148 225,55	1 305 922,42
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
f	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
g	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	39 532,35	92 263,71
i	z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 000,00
j	inne	4 781,64	6 449,17
3	Fundusze specjalne	35 280,02	7 868,02
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>
	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 000,00	0,00
	długoterminowe	0,00	0,00
	krótkoterminowe	5 000,00	0,00
	<b>SUMA PASYWÓW (A+B)</b>	<b>28 916 411,70</b>	<b>25 456 761,81</b>

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

Wyszczególnienie	za okres 01.10.2013r.- 31.12.2013r.	za okres 01.10.2012r.- 31.12.2012r.	za okres 01.01.2013r.- 31.12.2013r.	za okres 01.01.2012r.- 31.12.2012r.
1	2	3	4	5
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>2 055 882,66</b>	<b>2 698 011,99</b>	<b>5 955 282,46</b>	<b>7 390 392,26</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	993 155,84	2 410 077,27	4 656 993,93	6 967 543,04
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent	1 062 726,82	287 934,72	1 298 288,53	419 849,22

dożywotnich				
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	3 000,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 925 303,89</b>	<b>3 347 593,39</b>	<b>8 725 740,76</b>	<b>10 428 829,56</b>
I. Amortyzacja	64 727,63	54 646,75	282 980,79	218 583,91
II. Zużycie materiałów i energii	31 890,79	74 798,56	199 776,41	270 592,82
III. Usługi obce	593 340,09	993 751,30	2 704 794,49	3 428 555,27
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 374,83	16 439,31	49 082,88	79 816,33
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	153 351,36	460 939,16	1 301 125,22	1 579 642,57
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	27 881,53	102 551,82	262 603,38	354 146,56
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	59 261,56	905 696,73	1 084 319,82	3 485 549,16
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	206 354,60	131 021,48	758 952,27	404 194,66
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 410 221,50	466 041,48	1 410 221,50	466 041,48
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	0,00	141 706,80	0,00	141 706,80
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	375 900,00	0,00	671 884,00	0,00
<b>C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-869 421,23</b>	<b>-649 581,40</b>	<b>-2 770 458,30</b>	<b>-3 038 437,30</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)</b>	<b>39 193,88</b>	<b>2 438,41</b>	<b>123 428,99</b>	<b>26 811,10</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	39 193,88	2 438,41	123 428,99	26 811,10
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>147 218,21</b>	<b>609,48</b>	<b>200 421,81</b>	<b>107 226,01</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	134 099,41	0,00	134 099,41	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	13 118,80	609,48	66 322,40	107 226,01
<b>F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-977 445,56</b>	<b>-647 752,47</b>	<b>-2 847 451,12</b>	<b>-3 118 852,21</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>557,13</b>	<b>2 407,92</b>	<b>5 857,12</b>	<b>33 549,76</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	557,13	2 407,92	5 857,12	33 549,76
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>359 950,54</b>	<b>137 916,38</b>	<b>1 039 022,48</b>	<b>512 569,54</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	<b>359 950,54</b>	<b>137 916,38</b>	<b>1 039 022,48</b>	<b>512 569,54</b>
- dla jednostek powiązanych	238 070,64	56 944,44	781 404,01	236 111,11
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk / Strata na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podporz.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>J. Zysk / Strata z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>-1 336 838,97</b>	<b>-783 260,93</b>	<b>-3 880 616,48</b>	<b>-3 597 871,99</b>
<b>K. Wynik na zdarzeniach nadzwyczajnych (K.I-K.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00

<b>L. Odpis wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N. Zysk / Strata brutto (J+/-K-L+M)</b>	<b>-1 336 838,97</b>	<b>-783 260,93</b>	<b>-3 880 616,48</b>	<b>-3 597 871,99</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Q. Zysk / Strata z udziałów w jedn. podporządkowanych wycenianych MPW</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R. Zyski / Straty mniejszości</b>	<b>-1,00</b>	<b>0,69</b>	<b>0,17</b>	<b>6,76</b>
<b>S. Zysk / Strata netto (N-O-P+/-Q+/-R)</b>	<b>-1 336 837,97</b>	<b>-783 261,62</b>	<b>-3 880 616,65</b>	<b>-3 597 878,75</b>

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

	Wyszczególnienie	za okres 01.10.2013r.- 31.12.2013r.	za okres 01.10.2012r.- 31.12.2012r.	za okres 01.01.2013r.- 31.12.2013r.	za okres 01.01.2012r.- 31.12.2012r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 336 837,97</b>	<b>-783 261,62</b>	<b>-3 880 616,65</b>	<b>-3 597 878,75</b>
<b>II</b>	<b>Korekty razem:</b>	<b>286 154,14</b>	<b>-1 704 821,83</b>	<b>-1 570 415,12</b>	<b>-5 036 141,32</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	-1,00	0,72	0,17	6,79
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	64 727,63	54 646,75	282 980,79	218 583,91
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	(Zyski) Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	563 036,50	420 103,93	1 785 095,29	901 956,76
8.	(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	-135 661,75	-2 113 604,86	-3 685 874,99	-6 700 022,84
9.	Zmiana stanu rezerw	40 583,12	90 058,31	-17 940,68	23 471,08
10.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Zmiana stanu należności	16 202,20	148 413,18	281 963,63	479 205,43
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-123 059,52	-397 089,52	-227 652,01	-40 784,59
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-139 673,04	92 649,69	11 012,68	81 442,17
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-1 050 683,83</b>	<b>-2 488 083,45</b>	<b>-5 451 031,77</b>	<b>-8 634 020,07</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>676 345,06</b>	<b>1 145,56</b>	<b>2 041 279,22</b>	<b>215 778,88</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i	120 975,61	0,00	120 975,61	0,00

	prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych				
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	555 100,00	0,00	1 917 100,00	210 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	269,45	0,00	619,18	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	269,45	0,00	619,18	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	269,45	0,00	619,18	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	1 145,56	2 584,43	5 778,88
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>15 168,00</b>	<b>75 360,00</b>	<b>79 250,16</b>	<b>115 890,50</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 168,00	75 360,00	79 250,16	108 228,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	7 662,50
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>661 177,06</b>	<b>-74 214,44</b>	<b>1 962 029,06</b>	<b>99 888,38</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>7 000 000,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>12 000 000,00</b>	<b>14 174 710,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00	7 174 710,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	3 000 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	1 000 000,00	4 000 000,00	6 000 000,00	4 000 000,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>6 118 667,95</b>	<b>728 826,50</b>	<b>8 782 524,96</b>	<b>5 093 489,66</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	116 530,75	50 000,00	266 550,75	100 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	286 682,67	274 549,93	1 962 658,81	912 461,11
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	38 638,76	41 117,06	197 424,48	157 682,88
8.	Odsetki	676 815,77	363 159,51	1 355 890,92	923 345,67
9.	Inne wydatki finansowe	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	3 000 000,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>881 332,05</b>	<b>3 271 173,50</b>	<b>3 217 475,04</b>	<b>9 081 220,34</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>491 825,28</b>	<b>708 875,61</b>	<b>-271 527,67</b>	<b>547 088,65</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>491 825,28</b>	<b>708 875,61</b>	<b>-271 527,67</b>	<b>547 088,65</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z	0,00	0,00	0,00	0,00



	tytułu różnic kursowych				
F.	Środki pieniężne na początek okresu	309 809,91	364 287,25	1 073 162,86	526 074,21
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	801 635,19	1 073 162,86	801 635,19	1 073 162,86
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-47 140,85	0,00	250 000,00	250 000,00

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**  
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.  
(w zł)

	Wyszczególnienie	za okres 01.01.2013 r. – 30.09.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 30.09.2012 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>8 820 604,83</b>	<b>5 243 771,58</b>
	- korekty błędów	-	-
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>8 820 604,83</b>	<b>5 243 771,58</b>
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	300 000,00	225 000,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	-	<b>75 000,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	75 000,00
	- emisji akcji	-	75 000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia akcji	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
<b>2.2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.	Akcje własne na początek okresu	-	-
	a) zwiększenie	-	-
	b) zmniejszenie	-	-
<b>3.1.</b>	<b>Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	15 924 728,41	8 824 995,72
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-	7 099 732,69
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	7 425 022,69
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	7 425 000,00
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	22,69
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	325 290,00
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	325 290,00
	- inne	-	-
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>15 924 728,41</b>	<b>15 924 728,41</b>
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	6 000 000,00	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	6 000 000,00	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	6 000 000,00	-
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7.	Różnice kursowe z przeliczenia	<b>6 000 000,00</b>	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-

8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>8.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-	-
	- korekty błędów podstawowych	-3 806 244,83	-383 760,47
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-3 806 244,83	-383 760,47
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-3 597 878,75	-3 422 463,67
	- inne	-3 597 878,75	-3 422 463,67
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- inne	-	20,69
<b>8.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	20,69
<b>8.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-7 404 123,58</b>	<b>-3 806 244,83</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>-7 404 123,58</b>	<b>-3 806 244,83</b>
	a) zysk netto	<b>-3 880 616,65</b>	<b>-3 597 878,75</b>
	b) strata netto	-	-
	c) odpisy z zysku	3 880 616,65	3 597 878,75
<b>II.</b>	<b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	-	-
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>10 939 988,18</b>	<b>8 820 604,83</b>

## 2. Jednostkowe dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

### BILANS Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

(w zł)

Wiersz	AKTYWA	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2012 r.
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>11 201 352,05</b>	<b>11 531 568,04</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	111 879,08	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	619 093,82	1 246 468,71
III	Należności długoterminowe	148 700,86	63 141,13
IV	Inwestycje długoterminowe	8 925 950,54	8 834 718,44
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 395 727,75	1 387 239,76
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 856 776,54</b>	<b>2 505 510,60</b>
I	Zapasy	-	-
II	Należności krótkoterminowe	280 433,51	1 104 292,21
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 516 425,63	1 336 018,24
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59 917,40	65 200,15
	<b>SUMA AKTYWÓW ( A+ B)</b>	<b>16 058 128,59</b>	<b>14 037 078,64</b>

Wiersz	PASYWA	na dzień 31.12.2013 r.	na dzień 31.12.2012 r.
1	2	3	4
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>10 939 995,47</b>	<b>8 820 588,68</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	300 000,00	300 000,00
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy ( wielkość ujemna)	-	-
III	Udziały ( akcje) własne ( wielkość ujemna)	-	-
IV	Kapitał ( fundusz) zapasowy	15 924 710,00	15 924 710,00
V	Kapitał ( fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI	Pozostałe kapitały ( fundusze) rezerwowe	6 000 000,00	-
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 404 121,32	-3 806 244,83
VIII	Zysk ( strata) netto	-3 880 593,21	-3 597 876,49
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>5 118 133,12</b>	<b>5 216 489,96</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	1 491 609,18	1 492 990,15
II	Zobowiązania długoterminowe	27 372,20	108 436,14
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 599 151,74	3 615 063,67
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

<b>SUMA PASYWÓW ( A+ B )</b>	<b>16 058 128,59</b>	<b>14 037 078,64</b>
------------------------------	----------------------	----------------------

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.10.2013r.- 31.12.2013r.</b>	<b>01.10.2012r.- 31.12.2012r.</b>	<b>01.01.2013r.- 31.12.2013r.</b>	<b>01.01.2012r.- 31.12.2012r.</b>
1	2	3	4	5
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>228 895,25</b>	<b>584 379,59</b>	<b>1 610 682,24</b>	<b>1 623 283,37</b>
- od jednostek powiązanych	228 895,25	584 379,59	1 610 682,24	1 623 283,37
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	228 895,25	584 379,59	1 610 682,24	1 623 283,37
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	0,00	0,00		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00		
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>794 937,12</b>	<b>2 360 063,04</b>	<b>5 187 216,28</b>	<b>8 723 809,78</b>
I. Amortyzacja	64 727,63	54 646,75	282 980,79	218 583,91
II. Zużycie materiałów i energii	31 132,46	73 447,74	194 344,73	267 933,02
III. Usługi obce	462 705,19	768 852,75	2 050 988,87	2 804 251,10
IV. Podatki i opłaty, w tym:	572,00	9 200,50	23 141,80	45 597,15
V. Wynagrodzenia	153 351,36	460 939,16	1 301 125,22	1 579 642,57
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	27 881,53	102 551,82	262 603,38	354 146,56
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	54 566,95	890 424,32	1 072 031,49	3 453 655,47
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00		
<b>C. Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-566 041,87</b>	<b>-1 775 683,45</b>	<b>-3 576 534,04</b>	<b>-7 100 526,41</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>28 901,95</b>	<b>1 812,55</b>	<b>111 267,51</b>	<b>25 731,14</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	28 901,95	1 812,55	111 267,51	25 731,14
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>147 052,81</b>	<b>500,42</b>	<b>147 053,85</b>	<b>30 971,18</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	134 099,41	0,00	134 099,41	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	12 953,40	500,42	12 954,44	30 971,18
<b>F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-684 192,73</b>	<b>-1 774 371,32</b>	<b>-3 612 320,38</b>	<b>-7 105 766,45</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>10 272,07</b>	<b>1 052 730,47</b>	<b>142 984,24</b>	<b>3 782 483,35</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	10 272,07	23 296,16	51 752,14	48 635,69
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 029 434,31	91 232,10	3 733 847,66
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>662 917,64</b>	<b>61 621,31</b>	<b>411 257,07</b>	<b>274 593,39</b>
I. Odsetki, w tym:	105 215,60	61 621,31	411 257,07	274 593,39
- dla jednostek powiązanych	103 042,91	53 055,55	390 265,16	232 222,22
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	557 702,04	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>-1 336 838,30</b>	<b>-783 262,16</b>	<b>-3 880 593,21</b>	<b>-3 597 876,49</b>
<b>J. Wynik na zdarzeniach nadzwyczajnych (J.I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>K. Zysk (Strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>-1 336 838,30</b>	<b>-783 262,16</b>	<b>-3 880 593,21</b>	<b>-3 597 876,49</b>
<b>L. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. Zysk (Strata) netto (K-L-M)</b>	<b>-1 336 838,30</b>	<b>-783 262,16</b>	<b>-3 880 593,21</b>	<b>-3 597 876,49</b>

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**  
**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)  
(w zł)

	Wyszczególnienie	01.10.2013r.- 31.12.2013r.	01.10.2012r.- 31.12.2012r.	01.01.2013r.- 31.12.2013r.	01.01.2012r.- 31.12.2012r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	-1 336 838,30	-783 262,16	-3 880 593,21	-3 597 876,49
II.	Korekty razem:	765 036,35	-1 530 103,08	1 273 839,37	-1 886 275,55
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-571 801,95</b>	<b>-2 313 365,24</b>	<b>-2 606 753,84</b>	<b>-5 484 152,04</b>
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	207 788,09	150 000,00	1 121 237,34	150 000,00
II.	Wydatki	4 015 168,00	455 360,00	4 079 250,16	1 188 228,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-3 807 379,91</b>	<b>-305 360,00</b>	<b>-2 958 012,82</b>	<b>-1 038 228,00</b>
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	6 000 000,00	3 000 000,00	7 000 000,00	10 174 710,00
II.	Wydatki	1 125 645,30	52 027,97	1 302 469,79	3 455 606,77
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>4 874 354,70</b>	<b>2 947 972,03</b>	<b>5 697 530,21</b>	<b>6 719 103,23</b>
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	495 172,84	329 246,79	132 763,55	196 723,19
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	495 172,84	329 246,79	132 763,55	196 723,19
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0
F.	Środki pieniężne na początek okresu	11 252,79	44 415,29	373 662,08	176 938,89
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	506 425,63	373 662,08	506 425,63	373 662,08
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.  
(w zł)

	Wyszczególnienie	za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.	za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.
I.	<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>8 820 588,68</b>	<b>5 243 755,17</b>
I.a.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>8 820 588,68</b>	<b>5 243 755,17</b>

1.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	300 000,00	225 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	<b>75 000,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	75 000,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	75 000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
<b>2.2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.	Akcje własne na początek okresu	-	-
<b>3.1.</b>	<b>Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	15 924 710,00	8 825 000,00
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-	7 099 710,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	7 425 000,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	7 425 000,00
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	325 290,00
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	325 290,00
	- inne	-	-
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>15 924 710,00</b>	<b>15 924 710,00</b>
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	6 000 000,00	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	6 000 000,00	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	6 000 000,00	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>-</b>
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-3 806 244,83	-383 760,47
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
<b>7.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 806 244,83	-383 760,47
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 597 876,49	-3 422 484,36
	a) zwiększenie (z tytułu)	-3 597 876,49	-3 422 484,36
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-3 597 876,49	-3 422 484,36
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- inne	-	-
<b>7.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-7 195 752,98</b>	<b>-6 844 968,72</b>
<b>7.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-7 195 752,98</b>	<b>-6 844 968,72</b>
<b>8.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>-3 880 593,21</b>	<b>-3 597 876,49</b>
	a) zysk netto	-	-
	b) strata netto	3 880 593,21	3 597 876,49
	c) odpisy z zysku	-	-
<b>II.</b>	<b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>10 848 363,81</b>	<b>5 481 864,79</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>10 848 363,81</b>	<b>5 481 864,79</b>

### **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 jednostkowego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r., 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.

#### **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**

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

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

Obecnie spółka posiada w leasingu finansowym samochody osobowe.

## **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 przysłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następujących okresach sprawozdawczych.

### **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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r., metody wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz zasady konsolidacji sprawozdań finansowych są zgodne z zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Od daty sporządzenia w/w raportu rocznego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

### **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 – 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.

### **Leasing**

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

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

Obecnie Grupa posiada w leasingu finansowym samochody osobowe.

### **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.**

W IV kwartale 2013 r. pojawiły się efekty planu obniżenia kosztów funkcjonowania Grupy Kapitałowej przy jednoczesnym zachowaniu wzrostu ilości i wartości portfela umów oraz zachowaniu pozycji lidera rynku hipoteki odwróconej w Polsce. W wyniku realizacji planu między innymi rozpoczęto obniżanie kosztów najmu oddziałów poprzez zmianę ich lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni, likwidację oddziałów nierentownych, obniżono koszty reklamy i koszty funkcjonowania Klubów Seniora DOM. W związku z wprowadzeniem usprawnień w procesie obsługi klientów dzięki zakończeniu wdrożenia systemu CRM obniżono koszty osobowe pracowników administracyjnych i operacyjnych. Zakończenie wdrożenia planu planowane jest na II kwartał 2014 roku, kiedy w związku z zakończeniem umowy najmu zmieniona zostanie lokalizacja oddziału w Gdańsku. Wdrożenie planu podyktowane było niższym od zakładanego tempem wzrostu rynku hipoteki odwróconej w Polsce i dostosowaniem struktury organizacyjnej do aktualnego potencjału rynku. Według raportów UOKiK i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych Emitent zachowuje znaczący udział w rynku (ok. 70%), jednak rynek nie przyrasta w prognozowanym tempie. W opinii Zarządu Spółki nadchodzące zmiany w otoczeniu prawnym oraz postępujące zmiany demograficzne będą czynnikiem stymulującym przyspieszenie wzrostu rynku, na którym działa Fundusz Hipoteczny DOM. Celem spółki jest elastyczne dostosowywanie swojej struktury organizacyjnej i działań reklamowych do potencjału i dynamiki rozwoju rynku. Wprowadzone zmiany miały wpłynąć pozytywnie w IV kw. 2013 r. na wyniki Grupy, natomiast negatywny wpływ miało przeszacowanie wartości portfela nieruchomości.

Grupa Kapitałowa w okresie od 1 października 2013 r. do końca 2013 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 2 056 tys. zł. Wartość przychodów w IV kw. 2013 r. była niższa o 23,8% od przychodów osiągniętych w analogicznym okresie roku 2012. W głównej mierze spowodowane było to spadkiem zanotowanego zysku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 1 417 tys. zł w IV kw. 2013 w porównaniu do IV kw. 2012 r. Decydujący wpływ na spadek przychodów z tego tytułu miała nieznacznie mniejsza liczba pozyskanych nieruchomości w stosunku do analogicznego okresu roku 2012 (spadek liczby zawartych umów w kwartale z 30 do 11) oraz niższe wyceny pozyskanych w okresie nieruchomości (spadek z 8,38 mln do 2,15 mln). Z drugiej strony Grupa Kapitałowa zanotowała istotny wzrost zysku z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich, przeszacowanych na koniec roku w wyniku spadku stopy inflacji, w wysokości 1 063 tys. zł.

W IV kwartale 2013 r. okresie Grupa Kapitałowa zanotowała straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 1 410 tys. zł, w wyniku przeszacowania wartości portfela nieruchomości. Rosnąca liczba zawartych umów hipoteki odwróconej spowodowała natomiast wzrost kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła z poziomu 131 tys. zł w IV kw. 2012 r. do 206 tys. zł w IV kw. 2013 r. W czwartym kwartale 2013 r. Grupa Kapitałowa zanotowała stratę ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 376 tys. zł, co związane było ze spadkiem cen nieruchomości i sprzedażą uwolnionych nieruchomości po cenach rynkowych, których wartość transakcyjna była niższa od wycen nieruchomości w księgach Grupy Kapitałowej.

Pomimo wdrożenia planu oszczędności i większej efektywności wykorzystania zasobów organizacji w IV kw. 2013 r., z uwagi na znaczne straty z wyceny portfela nieruchomości

Grupa Kapitałowa zanotowała stratę operacyjną w wysokości 977 tys. zł. W IV kw. 2013 r. spadek pozostałych pozycji kosztów (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i dożywocia) wyniósł aż 64,2% w relacji do IV kwartału 2012 r. Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych było ujemne i wyniosło 108 tys. zł.

W IV kw. 2013 r. nastąpił wzrost kosztów finansowych do poziomu 359 tys. zł w stosunku do 138 tys. zł w IV kw. 2012 r., co było efektem wyższego zaangażowania pożyczek i kredytów w strukturze finansowania.

W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Grupa Kapitałowa wykazała w IV kw. 2013 r. stratę netto na poziomie 1 337 tys. zł, w stosunku do straty w kwocie 783 tys. zł w IV kw. roku poprzedniego.

Na koniec 2013 r. suma bilansowa wzrosła do poziomu 28 916 tys. zł w stosunku do wartości 25 457 tys. zł na koniec 2012 r. Wzrost sumy bilansowej o 13,6% wynikał przede wszystkim ze wzrostu wartości (o 20,1%) inwestycji długoterminowych w nieruchomości (wzrost ilości zawartych umów) do poziomu 27 084 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec 2013 r. w stosunku do 22 545 tys. zł. na koniec roku 2012. W IV kw. 2013 Grupa Kapitałowa nie ponosiła istotnych wydatków na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne. Na koniec IV kw. 2013 r. zmniejszeniu uległa wartość aktywów obrotowych do 940 tys. zł z poziomu 1 584 tys. zł na koniec 2012 r., głównie w wyniku spadku wartości należności krótkoterminowych do kwoty 31 tys. zł z poziomu 400 tys. zł na koniec 2012 r. oraz spadku środków pieniężnych o 272 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec 2013 r. kształtował się na poziomie 10 940 tys. zł, co stanowiło wzrost o 24% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec 2012 r. Na wzrost wartości kapitałów wpływ miała przeprowadzona 23 grudnia 2013 r. kierowana do głównego akcjonariusza TOTAL FIZ emisja akcji serii C w wysokości 6,0 mln zł, której rejestracja przez właściwy sąd miała miejsce w styczniu 2014 r. Poziom kapitałów własnych został pomniejszony o wartość stratę netto w wysokości 3 881 tys. zł narastająco za 12 miesięcy 2013 r.

W omawianym okresie zwiększyła się wartość zobowiązań długoterminowych (o 9,3%) z 10 259 tys. zł na koniec 2012 r. do poziomu 11 212 tys. zł na koniec 2013 r., na co wpływ miało przede wszystkim wzrost zobowiązań finansowych z tytułu wzrostu liczby umów zawartych z Seniorami (w części długoterminowej o 1 234 tys. zł).

W omawianym okresie nastąpił także wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych z 6 231 tys. zł na koniec 2012 r. do 6 632 tys. zł. na koniec 2013 r., na co przede wszystkim wpływ miało zwiększenie zaangażowania zobowiązań od jednostek powiązanych (o 1 413 tys. zł). Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek zanotowały spadek o 1 040 tys. zł na koniec 2013 r., głównie w wyniku zmniejszenia pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług (spłata zobowiązań z tytułu przejętych umów dożywocia jeszcze na początku 2013 roku) z poziomu 1 306 tys. zł na koniec 2012 r. do 148 tys. zł. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów dożywocia wzrosły z poziomu 334 tys. zł na koniec 2012 r. do 673 tys. zł na koniec 2013 r.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w IV kw. 2013 r., zanotowały znaczącą poprawę i wyniosły -1 051 tys. zł (o 1 437 tys. zł większe w porównaniu do -2 488 tys. zł w IV kw. 2012 r.). Poza stratą netto znaczący wpływ na przepływy z działalności operacyjnej miała również korekta odsetek od pożyczek i zobowiązań wobec seniorów w wysokości 563 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w IV kw. 2013 r. było dodatnie i wyniosło 661 tys. zł i praktycznie w całości wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 555 tys. zł oraz sprzedaży środków trwałych



(samochodów osobowych – zgodnie z planem oszczędności) w kwocie 120 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było ujemne i wyniosło 74 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności finansowej w IV kw. 2013 r. (881 tys. zł) było niższe w porównaniu do salda w IV kw. 2012 r. (3 271 tys. zł), pomimo łącznych (7 000 tys. zł) wyższych wpływów z tytułu emisji akcji serii C oraz pożyczek w IV kw. 2013 r od wpływów uzyskanych w IV kw. 2012 r. z tytułu pożyczek (4 000 tys. zł). Wydatki z działalności finansowej w IV kw. 2013 r. były wyższe o 5 390 tys. zł od wydatków w IV kw. 2012 r.

Po stronie wydatków finansowych w IV kw. 2013 r. należy przede wszystkim zaliczyć spłatę pożyczek w wysokości 5 000 tys. zł oraz rosnące płatności wobec Seniorów – część kapitałowa (287 tys. zł) jak również płatności odsetek (łącznie 677 tys. zł zarówno od kredytów, jak i płatności wobec Seniorów). Ponadto kwotę wydatków finansowych powiększyła spłata zobowiązań: 117 tys. zł – spłata kredytów i pożyczek innych oraz 39 tys. zł – raty leasingowe.

**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 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W IV kwartale 2013 r. Spółka kontynuowała rozwój wdrożone systemu informatycznego do obsługi klientów klasy CRM, który jest aktualnie jedynym rozwiązaniem informatycznym istniejącym na rynku umożliwiającym obsługę procesu sprzedaży i obsługi klientów korzystających z hipoteki odwróconej. W IV kwartale 2013 r. poniesiono nakłady na rozwój systemu CRM w kwocie 16,00 tys. zł.

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

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

Nie dotyczy. Na dzień 31 grudnia 2013r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu Spółki kształtuje się następująco:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	2 857 995	2 857 995	79,39	79,39
2.	Memorim Consultants Ltd.	250 000	250 000	6,94	6,94
3.	Potemma Ltd.	250 000	250 000	6,94	6,94
5.	Pozostali	242 005	242 005	6,72	6,72
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Źródło: Zarząd Spółki

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

Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2013 r.:

-zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: 15 etatów