

Sprawozdanie z działalności
Grupy Kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest
Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za rok 2012

Podstawowe informacje o Grupie.

Działalność gospodarcza Grupy obejmuje usługi w zakresie hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym. W ramach zawieranych umów Grupa nabywa od osób fizycznych nieruchomości płacąc regularne raty aż do śmierci beneficjenta.

W ramach swojej działalności Grupa zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu.

Źródłami przychodu Grupy są:

1. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
2. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
3. Zyski z tytułu zbycia nieruchomości z portfela;

Istotne wydarzenia w Grupie w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu oraz ich wpływ na działalność operacyjną i/lub wyniki Grupy:

W roku obrotowym w jednostce dominującej doszło do dofinansowania i podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego przez zaoferowanie nowych akcji instytucjom finansowym. Kapitał zakładowy został podwyższony z 225.000 do 300.000 zł, kapitał zapasowy wzrósł do 15.924.710 zł. Kapitał otrzymany w związku z emisją Grupa przeznaczyła na dalszy rozwój działalności. W roku obrotowym jednostka dominująca zadebiutowała na rynku New Connect.

Na koniec roku obrotowego od początku działalności Grupa doprowadziła do zawarcia 167 przedwstępnych umów hipoteki odwróconej. Z wymienionego portfela umów 151 umów zostało sfinalizowanych umowami przyrzeczonymi hipoteki odwróconej. W roku obrotowym jedna nieruchomość została sprzedana, co oznacza, że Grupa zarządzała portfelem 147 nieruchomości o łącznej wartości rynkowej 36,5 mln zł.

W dniu 30 sierpnia 2011r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł do Sądu powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Grupę. W dniu 16 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok w przedmiotowej sprawie. Sąd wyrokiem zakazał Grupie stosowanie w umowach z konsumentami postanowień z wzorca umowy. Grupa odwołała się od wyroku.

Grupa w 2013 r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ umowy regulujące wystawienie weksli. Za wystawione przez Grupę weksle własne na kwotę 4mln złotych Grupa otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewały weksle własne tj. 4mln złotych.

Przewidywania dotyczące rozwoju Grupy w latach kolejnych.

W związku z prognozami demograficznymi i na bazie analiz rynków zagranicznych hipoteki odwróconej Zarząd przewiduje dynamiczny rozwój działalności Grupy.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Nie dotyczy.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Sytuacja finansowa Grupy w roku obrotowym była zrównoważona. Strategicznym celem spółek wchodzących w skład Grupy jest pozyskiwanie długoterminowego finansowania dłużnego, co w okresie sprawozdawczym było utrudnione. Grupa w pełni reguluje swoje zobowiązania. Działalność obarczona jest szeregiem ryzyk wynikających ze specyfiki zawieranych umów hipoteki odwróconej. Ze względu na długoterminowy charakter kontraktów zawieranych z Klientami spółki Grupy narażone są na ryzyko utraty płynności wynikające z ograniczonych możliwości zbywania posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto kontrakty zawierane przez spółki Grupy kapitałowej obciążone są ryzykiem zmian cen nieruchomości, zmian wskaźnika cen towarów i usług, zmian oczekiwanych długości życia i zmian stopy procentowej.

Przewidywana jest poprawa sytuacji finansowej spółek wchodzących w skład Grupy.

Nabycie przez Grupę akcji własnych.

W 2012 r. Grupa nie nabyła udziałów własnych.

Posiadanie przez Grupę oddziałów (zakładów).

Grupa na koniec roku nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

Posiadane przez Grupę instrumenty finansowe i ryzyko z nimi związane.

Na koniec 2012 r. Grupa posiadała instrumenty finansowe tj. zobowiązania z tytułu zawartych umów dożywocia. Zobowiązania te obciążone są ryzykiem zmiany stopy procentowej inflacji jak również zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej emitenta.

Z uwagi na przedmiot działalności Grupy tj. pozyskiwanie nieruchomości w zamian za wypłacanie dożywno rent. Aktywa i pasywa skonsolidowanego bilansu charakteryzują się słabą płynnością.

Ważniejsze okoliczności lub zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.

W 2012 istotny wpływ na działalność Grupy miał spadek zaufania do instytucji para bankowych w związku z upadkiem Amber Gold S.A.. Ze względu na zaistniałą sytuację działania promocyjne i

sprzedażowe Grupy nie przyniosły oczekiwanych efektów i pomimo dynamicznego wzrostu liczby nowo zawartych umów i bardzo dużego zainteresowania potencjalnych klientów usługami Grupy ostateczne wyniki były poniżej oczekiwań Zarządu.

Przedłużające się prace nad ustawami dotyczącymi dodatkowych regulacji prawnych wywołały polemikę w mediach, która przekłada się na stwarzanie wyobrażenia o niestabilności prawnej funkcjonowania rynku. W opinii Zarządu szeroka polemika i aktywny w niej udział przedstawicieli Spółki może pozytywnie wpłynąć na sytuację Grupy w długim okresie, ale krótkookresowo wpływał negatywnie na budowanie wizerunku stabilności rynku usług hipoteki odwróconej co dodatkowo przełożyło się na mniejszy od oczekiwań portfel nieruchomości zarządzanych przez Grupę.

Pomimo negatywnego otoczenia informacyjnego Grupa zanotowała istotny wzrost wartości zawartych umów i osiągnęła najwyższy roczny przyrost wartości nieruchomości w portfelu.

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.

Grupa kapitałowa w roku obrotowym nie dokonywała inwestycji kapitałowych.

Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi jedna jednostka zależna. W bieżącym roku obrotowym nie występowały zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej emitenta.


Jednostką podlegającą konsolidacji jest Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. z siedzibą w Warszawie.

Charakterystykę polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta.

Grupa zamierza utrzymywać dalszy kierunek rozwoju zwiększając efektywność kosztową swoich działań. W ramach wprowadzonych w 2013 roku zmian Grupa ograniczyła zatrudnienie w jednostce dominującej, planuje ograniczyć budżet reklamy publicznej przy zwiększeniu zakresu działań marketingu bezpośredniego i działań społecznościach skierowanych do grupy docelowej przy wykorzystaniu przygotowanej i sprawdzonej autorskiej formuły Klubów Seniora DOM.

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Istotną pozycją pozabilansową jest hipoteka do kwoty 4.800.000,00 na nieruchomościach będących własnością Grupy.


.....
Robert Majkowski


.....
Michał Butscher

Warszawa, 31.05.2013 r.