

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



**SKONSOLIDOWANY
RAPORT ROCZNY ZA 2013 R.**

4 czerwca 2014 r.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

Spis treści:

1.	PISMO PREZESA ZARZĄDU.....	3
2.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO4	
3.	INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.....	6
4.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	14
5.	ZAŁĄCZNIK NR 1 – SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2013.....	16
6.	ZAŁĄCZNIK NR 2 - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2013.....	16
7.	ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013.....	16

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

1. PISMO PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Państwo,

Rynek hipoteki odwróconej w Polsce ciągle się rozwija i powiększa, jednak pozostaje rynkiem niszowym. Grupa Kapitałowa Funduszu Hipotecznego DOM S.A. od początku swojej działalności zajmuje pozycję lidera i sukcesywnie ją umacnia posiadając 70% udział w rynku. Niestety usługa hipoteki odwróconej, pomimo ogromnego potencjału nie rozwija się w tempie, które zakładaliśmy.

Rok 2013 pokazał, że proces akceptacji przez społeczeństwo i potencjalnych klientów nowej usługi jaką jest hipoteka odwrócona będzie bardzo powolny, acz systematyczny. Działając od 2008 roku nasza Spółka odnotowuje stały wzrost, z roku na rok zarządzamy coraz większym portfelem nieruchomości, którego wartość rynkowa przekroczyła 49 mln zł. Obsługujemy coraz więcej klientów, łącznie wypłaciliśmy Seniorom blisko 3 miliony złotych w świadczeniach. Niemniej jednak w naszej opinii wielkość rynku jest nadal bardzo mała w stosunku do potencjału ponad 2 milionów Seniorów zamieszkających w dużych miastach, którzy są podstawową grupą odbiorców naszej oferty.

Przedłużające się prace nad ustawą dot. renty dożywotniej oraz ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym wpłynęły na spowolnienie tempa przyrostu liczby umów zawieranych z Seniorami. Przewidując, że prace legislacyjne mogą zakończyć się dopiero pod koniec 2014 roku podjęliśmy decyzję o dostosowaniu struktury organizacyjnej i kosztów do obecnego potencjału rynku. Dzięki temu udało się znacząco obniżyć koszty i zachować przyrost zarządzanego portfela nieruchomości.

Działalność Grupy Kapitałowej Funduszu Hipotecznego DOM na obecnym etapie rozwoju związana jest z ciągłym pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego na budowanie portfela nieruchomości. W związku z tym, w roku 2013 przeprowadziliśmy nową emisję akcji i otrzymaliśmy finansowanie dłużne od inwestora strategicznego.

Nadchodzące lata będą niewątpliwie okresem dalszego rozwoju rynku, na którym działa Fundusz Hipoteczny DOM. Najbliższy rok może być okresem przełomowym dla całego rynku. Wprowadzenie nowych ram prawnych i nadzoru, zwiększenie poczucia bezpieczeństwa dla Seniorów wynikające z uchwalenie przepisów dot. renty dożywotniej powinno być czynnikiem pozytywnie wpływającym na wzrost zainteresowania usługą hipoteki odwróconej.

Nasze plany zakładają zwiększanie portfela nieruchomości oraz poprawianie wyniku finansowego Grupy Kapitałowej i jestem przekonany, że zachodzące zmiany w otoczeniu ułatwią ich realizację.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

2. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Dane w tysiącach PLN/EUR.

Wyszczególnienie	Wyniki za okres: 01.01.2013	Wyniki za okres: 01.01.2012	Wyniki za okres: 01.01.2013	Wyniki za okres: 01.01.2012
	- 01.01.2013	- 01.01.2012	- 01.01.2013	- 01.01.2012
Waluta	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	5 735	7 390	1 362	1 771
Zysk/strata na sprzedaży	-3 060	-3038	-727	-728
Amortyzacja	283	219	67	52
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-3 184	-3 119	-756	-747
Zysk/strata brutto	-4 217	-3 598	-1 001	-862
Zysk/strata netto	-4 217	-3 598	-1 001	-862
Należności długoterminowe	149	63	36	15
Należności krótkoterminowe	31	400	7	98
Środki pieniężne netto na koniec okresu	802	1 073	193	263
Aktywa razem	28 593	25 457	6 895	6 227
Kapitał własny	10 603	8 821	2 557	2 158
Zobowiązania długoterminowe	11 212	10 260	2 703	2 510
Zobowiązania krótkoterminowe	6651	6231	1 604	1 524

Metoda obliczania kursu euro.

	Średni kurs euro w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia	Kurs euro na dzień bilansowy
2013	4,2110	4,1472
2012	4,1736	4,0882

Pozycje bilansu przeliczono według kursu średniego euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dzień bilansowy.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

Pozycje rachunku wyników w zakończonym roku obrotowym przeliczono według kursu średniego euro będącego średnią arytmetyczną średnich kursów euro ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

3. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

o których mowa w Załączniku nr 1 do Uchwały nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 31 października 2008r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”, zmienionej uchwałą nr 293/2010 z dnia 31 marca 2010 r.

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. informuje, iż w roku 2013 Spółka przestrzegała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect”, z następującymi wyjątkami.

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. w raporcie bieżącym nr 6/2012 z dnia 23 października 2012 r. oświadczył, iż Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego określonych w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect" w brzmieniu stanowiących załącznik do uchwały nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 roku, z wyłączeniem transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej oraz interaktywnego dostępu do informacji. W ocenie Spółki koszty stosowania rozwiązań, których dotyczy w/w wyłączenie, byłyby niewspółmiernie wysokie do potencjalnych korzyści płynących z ich zastosowania (aktualnie Spółka nie dysponuje odpowiednim sprzętem, który umożliwiłby, w odpowiedniej jakości, transmisję obrad oraz zapis przebiegu obrad i publikację w sieci Internet). Informacje dotyczące zwołania walnego zgromadzenia i podejmowanych uchwał Spółka będzie przekazywać w formie raportów bieżących, a także publikować na stronie internetowej, zatem inwestorzy będą mieli możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Biorąc powyższe pod uwagę Spółka nie planuje w najbliższym czasie wprowadzenia w/w rozwiązań.

W raporcie rocznym Emitent nie przekazuje również informacji na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od Emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie, ze względu na fakt, iż te informacje są objęte klauzulą poufności zawartą w umowie z Autoryzowanym Doradcą.

Emitent nie organizował odrębnych publicznie dostępnych spotkań z inwestorami, analitykami i mediami. Spółka jest stale obecna w mediach (TV, prasa, internet), bierze udział w konferencjach, seminariach dot. rynku hipoteki odwróconej, prowadzi przejrzystą politykę informacyjną oraz charakteryzuje się dużym

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

skupieniem akcjonariatu. Z powyższych względów Zarząd Spółki nie zdecydował się na organizację odrębnych spotkań z inwestorami.

W pozostałych zakresie Spółka w roku 2013 stosowała zasady ładu korporacyjnego. Poniżej szczegółowe oświadczenie Spółki dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego roku 2013:

L.P.	ZASADA:	Realizacja:	KOMENTARZ:
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	Częściowo	Emitent w odniesieniu do Walnych Zgromadzeń spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. nie zastosuje niniejszej zasady.
2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	Tak	
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	Tak	
3.1	podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	Tak	
3.2	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	Tak	
3.3	opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

3.4	życiorysy zawodowe członków organów spółki,	Tak	
3.5	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	Tak	
3.6	dokumenty korporacyjne spółki,	Tak	
3.7	zarys planów strategicznych spółki,	Tak	
3.8	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	Nie dotyczy	Spółka nie publikuje prognoz wyników finansowych
3.9	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	Tak	
3.10	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	Tak	
3.11	skreślony	Nie dotyczy	
3.12	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	Tak	
3.13	kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	Tak	
3.14	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

	terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych		
3.15	skreślony	Nie dotyczy	
3.16	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	Nie dotyczy	Nie wystąpiły takie pytania
3.17	informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	Nie dotyczy	Nie wystąpiły takie zdarzenia
3.18	informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	Nie dotyczy	Nie wystąpiły takie zdarzenia
3.19	informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz	Tak	
3.20	informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	Tak	
3.21	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy	Tak	
3.22	skreślony	Nie dotyczy	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

	na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.		
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	Tak	
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .	Tak	
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK	
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
9.1	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	Tak	
9.2	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	Nie	
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	Tak	
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	Nie	
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	Nie dotyczy	Nie wystąpiło takie zdarzenie.
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	Tak	
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez	Nie dotyczy	Nie wystąpiło takie zdarzenie

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

	niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.		
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	Nie dotyczy	Nie wystąpiło takie zdarzenie.
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	Nie dotyczy	Nie wystąpiło takie zdarzenie
16.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> • informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, • zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym 	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

	<p>raportem,</p> <ul style="list-style-type: none"> • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego. 		
16a	<p>W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	Tak	
17.	Skreślony	Nie dotyczy	

4. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 04.06.2014 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 i dane porównywalne sporządzone zostały godnie z obowiązującymi przepisami oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



Robert Majkowski - Prezes Zarządu

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

Warszawa, dnia 04.06.2014 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU
UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz że biegły rewident, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniał warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



Robert Majkowski - Prezes Zarządu

**5. ZAŁĄCZNIK NR 1 – SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2013**

**6. ZAŁĄCZNIK NR 2 - SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2013**

**7. ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO
REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013**