

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA S.K.A**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



**RAPORT ROCZNY ZA 2015 r.**

**25 marca 2016 r.**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**- RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015**

**Spis treści:**

1.	PISMO PREZESA ZARZĄDU.....	3
2.	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	5
3.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	7
4.	ZAŁĄCZNIK NR 1 - SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2015 .....	9
5.	ZAŁĄCZNIK NR 2 - SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2015 .....	9
6.	ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2015 .....	9

## 1. PISMO PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Państwo,

gdy w 2012 roku dokonywaliśmy upublicznienia Grupy Kapitałowej Funduszu Hipotecznego DOM, w skład której wchodzi Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A., zakładaliśmy, że do końca 2015 roku liczba zawartych przez naszą Grupę Kapitałową umów hipoteki odwróconej osiągnie co najmniej 500 szt., a tym samym wartość portfela zarządzanych przez nas nieruchomości przekroczy 100 mln złotych. Struktura organizacyjna i skala działań marketingowych była dostosowana do przewidywanej skali działalności, która przy tak ogromnym potencjale rynku wydawała się w naszym zasięgu. Jednocześnie naszym celem było zachowanie co najmniej 30-40% udziału w rynku.

Dzisiaj możemy stwierdzić, że założonego planu nie udało się osiągnąć. Co prawda nasz udział w profesjonalnym rynku hipoteki odwróconej wynosi blisko 70%, jednak wartość portfela nieruchomości, zarządzanego przez Grupę Kapitałową, jest o ponad 50% mniejsza od naszego planu. Przewidywania dotyczące struktury naszej grupy docelowej, średniej wartości nieruchomości w portfelu, wieku klientów, dla których nasza oferta będzie atrakcyjna – okazały się trafne. Nasz model statystyczny oraz model wyceny kontraktów, pomimo ich innowacyjności wynikającej z pionierskiego charakteru Spółki i rynku hipoteki odwróconej, pokazują prawidłowy stan oraz zmiany aktywów, którymi zarządzamy.

Pod koniec 2013 roku, dostrzegając trudności w realizacji wspomnianego planu, rozpoczęliśmy dostosowywanie struktury organizacyjnej do wielkości rynku. Pomimo, że nie zrealizowaliśmy planu w zakresie liczby i łącznej wartości zawartych umów, dzięki przeprowadzeniu w latach 2014-2015 głębokiej restrukturyzacji kosztów operacyjnych, administracyjnych i przede wszystkim marketingu i sprzedaży, udało nam się zbliżyć do punktu, w którym nasza Grupa Kapitałowa osiąga punkt równowagi finansowej.

Rok 2016 rok to dla Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. czas wdrożenia nowej strategii sprzedaży, zwiększanie nie tylko liczby, ale i dynamiki wzrostu liczby podpisanych umów hipoteki odwróconej oraz stałe dbanie o zachowanie równowagi finansowej. Nie możemy też zaniedbać procesu uregulowania rynku i

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**– RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015**

zamierzamy aktywnie uczestniczyć w procesie legislacyjnym związanym z „Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym”. Dzięki tym wszystkim działaniom liczymy na rozwój całego rynku hipoteki odwróconej, którego jesteśmy liderem, a w konsekwencji zakładamy wzrost wartości naszego portfela nieruchomości, a tym samym wzrost wartości Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A.



Robert Majkowski  
Prezes Zarządu Komplementariusza

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**– RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015**

## 2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Dane w tysiącach PLN/EUR.

Wyszczególnienie	Wyniki za okres: 01.01.2015	Wyniki za okres: 01.01.2014	Wyniki za okres: 01.01.2015	Wyniki za okres: 01.01.2014
	- 01.01.2015	- 01.01.2014	- 01.01.2015	- 01.01.2014
Waluta	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 651	3 454	873	824
Zysk/strata na sprzedaży	247	-570	59	-136
Amortyzacja	0	0	0	0
Zysk/strata z działalności operacyjnej	180	-706	43	-169
Zysk/strata brutto	-950	-1 897	-227	-453
Zysk/strata netto	-950	-1 897	-227	-453
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	39	22	9	5
Środki pieniężne netto na koniec okresu	334	400	78	94
Aktywa razem	29 828	28 409	6 999	6 665
Kapitał własny	5 765	6 715	1 353	1 575
Zobowiązania długoterminowe	18 876	17 160	4 429	4 026
Zobowiązania krótkoterminowe	5 178	4 460	1 215	1 046

Metoda obliczania kursu euro.

	Średni kurs euro w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia	Kurs euro na dzień bilansowy
2015	4,1848	4,2615
2014	4,1893	4,2623

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**– RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015**

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

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. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 25.03.2016 r..

#### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2015

Zarząd Komplementariusza spółki Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok 2015 i dane porównywalne sporządzone zostały godnie z obowiązującymi przepisami oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności spółki Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



Robert Majkowski - Prezes Zarządu Komplementariusza

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. S.K.A.**  
**- RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015**

Warszawa, dnia 25.03.2016 r..

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

Zarząd Komplementariusza spółki Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, 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 Komplementariusza



**4. ZAŁĄCZNIK NR 1 - SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA ROK 2015**

**5. ZAŁĄCZNIK NR 2 - SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA  
ROK 2015**

**6. ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO  
REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA ROK 2015**