

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



**SKONSOLIDOWANY
RAPORT ROCZNY ZA 2016 R.**

21 marca 2017 r.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

Spis treści:

1.	PISMO PREZESA ZARZĄDU.....	3
2.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	4
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 2016.....	16
6.	ZAŁĄCZNIK NR 2 - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016.....	16
7.	ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016.....	16

1. PISMO PREZESA ZARZĄDU



Warszawa, 21 marca 2017 roku

Szanowni Państwo,

Na wstępie odniosę się do mojego listu z roku ubiegłego.

Pomimo, że nie udało nam się w pełni zrealizować naszego planu przedstawianego w 2012 roku, dzięki przeprowadzeniu w latach 2014-2015 głębokiej restrukturyzacji kosztów operacyjnych, administracyjnych i przede wszystkim marketingu i sprzedaży, udało nam się na początku 2016 roku zbliżyć do punktu, w którym Grupa Kapitałowa Funduszu Hipotecznego DOM osiąga punkt równowagi finansowej.

Rok 2016 był dla naszej Grupy Kapitałowej okresem, w którym naszą działalność ukierunkowaliśmy na stopniowe zwiększanie liczby podpisywanych umów hipoteki odwróconej oraz stałe dbanie o zachowanie równowagi finansowej, czego skutkiem było przemodelowanie naszej struktury sprzedaży i działań marketingowych. Najważniejszym zadaniem było zidentyfikowanie naturalnego, istniejącego już popytu na nasze usługi i testowanie efektywnych kanałów pozyskiwania nowych klientów. Udało nam się również zwrócić uwagę mediów i decydentów na potrzebę uregulowania rynku.

Rok 2017 będzie dla nas okresem wdrożenia nowej strategii marketingowej i ponownym otwarciem procesu legislacyjnego związanego z „Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym”. Nasz udział w profesjonalnym rynku hipoteki odwróconej nadal wynosi blisko 70% i jesteśmy jego liderem. Dzięki temu poprzez rozwój całego rynku hipoteki odwróconej zakładamy wzrost wartości naszego portfela nieruchomości, a tym samym wzrost wartości Grupy Kapitałowej. Wiele sygnałów płynących z rynku pozwala nam zakładać, że rok 2017 może być przełomowy zarówno pod względem wzrostu liczby nowo zawartych umów jak i wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

2. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Dane w tysiącach PLN/EUR.

Wyszczególnienie	Wyniki za okres: 01.01.2016	Wyniki za okres: 01.01.2015	Wyniki za okres: 01.01.2016	Wyniki za okres: 01.01.2015
	- 01.01.2016	- 01.01.2015	- 01.01.2016	- 01.01.2015
Waluta	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	4 652	3 651	1 063	873
Zysk/strata na sprzedaży	413	-1 128	94	-270
Amortyzacja	1	110	0	26
Zysk/strata z działalności operacyjnej	367	-1 134	84	-271
Zysk/strata brutto	-543	-2 318	- 124	-554
Zysk/strata netto	-543	-2 318	- 124	-554
Należności długoterminowe	91	118	21	28
Należności krótkoterminowe	39	52	9	12
Środki pieniężne netto na koniec okresu	711	581	161	136
Aktywa razem	3 0677	30 248	6 934	7 098
Kapitał własny	9 534	10 076	2 155	2 365
Zobowiązania długoterminowe	8 524	18 876	1 927	4 429
Zobowiązania krótkoterminowe	12 445	1 180	2 813	277

Metoda obliczania kursu euro.

	Średni kurs euro w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia	Kurs euro na dzień bilansowy
2016	4,3757	4,4240
2015	4,1848	4,2615

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

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. 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 2016 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 skupieniem akcjonariatu. Z powyższych względów Zarząd Spółki nie zdecydował się na organizację odrębnych spotkań z inwestorami.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

W pozostałych zakresie Spółka w roku 2016 stosowała zasady ładu korporacyjnego. Poniżej szczegółowe oświadczenie Spółki dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego roku 2016:

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	
3.4	życiorysy zawodowe członków organów spółki,	Tak	
3.5	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	radę nadzorczą, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,		
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 terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	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 na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	Tak	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.		
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 .	Częściowo.	Spółka prowadzi politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych – jest silnie obecna w mediach. Nie wykorzystuje sekcji relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .
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	
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
9.1	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	członków zarządu i rady nadzorczej,		
9.2	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	Nie	Informacje są objęte klauzulą poufności zawartą w umowie z Autoryzowanym Doradcą.
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 niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności do których jest zobowiązany w	Nie dotyczy	Nie wystąpiło takie zdarzenie

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	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.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <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 raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, 	Tak	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
- SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

	<p>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.</p>		
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	

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
– SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016



Warszawa, 21 marca 2017 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 2016 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.

Z poważaniem,

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Tel. 40 22 08 90 00
Tel. 40 22 318 90 00
WWW.FUNDUSZHIPOTECZNY.PL
WWW.FUNDUSZHIPOTECZNY.PL

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
ul. Jana Pawła II 77
00-847 Warszawa
NIP: 525 254 498

CAPIETELNOSPRAWA I MIEJSCIE: KRAJOWY REJESTR SĄDOWY, WARSZAWA, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, 0001895318
KAPITAŁ WYDZIAŁOWY 500 000 000 PLN, DELAGATY WŁAŚCICIELI

**5. ZAŁĄCZNIK NR 1 – SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2016**

**6. ZAŁĄCZNIK NR 2 - SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016**

**7. ZAŁĄCZNIK NR 3 - OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO
REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016**